

RAKENTAMINEN LUVAT

KIG-C1050

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")
- **1.1.2025 RAKENTAMISLAKI (751/2023) KORVAA MRL:n ja MRA:n rakentamissäätelyyn**
- Rakentamismääräyskokoelmassa annetaan teknisluonteisia (velvoittavia) säännöksiä
 - Ympäristöministeriö ylläpitämä kokoelma MRL:n nojalla annetuista säännöksistä, joka sisältää YM:n asetuksia
- 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 (2)

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

**Rakentamislaki
751/2023
Voimaan 1.1.2025
(HE 139/2022
PeVL 64/2022, YmVM 27/2022)**

SISÄLLYS

- Yleiset säännökset
- Rakentaminen
- Kunnan rakennusjärjestys
- Olennaiset tekniset vaatimukset
- Rakentamisen luvanvaraisuus ja lupaharkinta
- Lupamenettely
- Kelpoisuusvaatimukset
- Vastuu
- Rakennusvalvonnan järjestäminen
- Rakennustyön suoritus
- Rakentamiseen liittyvät järjestelyt
- Rakennuksen käyttö ja kunnossapito
- Rakennetun ympäristön hoito
- Pakkokeinot ja seuraamukset
- Rakennustuotteiden markkinavalvonta
- Muutoksenhaku
- Erinäiset säännökset
- Voimaantulo

prof. Ekroos

5

5

Yleiset säännökset

- 1 §. Lain soveltamisala
 - Tässä laissa säädetään rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä.
 - Tätä lakia ei sovelleta sähköturvallisuuslaissa (1135/2016) tarkoitettujen sähkötöiden ja käyttötöiden tekemistä koskeviin vaatimuksiin ja vastuisiin eikä sähkölaitteiden ja -laitteistojen sähköturvallisuuteen.
- 2 §. Määritelmät
 - 3) hiilijalanjäljellä** elinkaaren aikana syntyvien kasvihuonekaasujen kokonaismäärää ilmoitettuna hiilidioksidiekvivalenttien painona;
 - 4) hiilikädenjäljellä** ilmastonmuutosta hidastavia tekijöitä, joita ei syntyisi ilman hanketta ilmoitettuna hiilidioksidiekvivalenttien painona;
 - 5) rakennuskohteella** rakennusta tai rakennelmaa, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia taikka erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle;
 - 6) rakennuksella** erillistä, kiinteää, paikallaan pysyttäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;
 - 7) rakennuksen elinkaarella** peräkkäisiä ja toisiinsa liittyviä vaiheita, jotka kattavat rakennustuotteiden raaka-aineiden hankinnan, valmistuksen, kuljetukset, rakentamisen, rakennuksen käytön, rakennustuotteiden vaihdot, purkamisen sekä rakennus- ja purkumateriaalien käsittelyn ja loppusijoituksen;

6

Yleiset säännökset

- 5 §, Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat
Viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa otettava huomioon rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:
 - 1) rakennuskohteen on oltava käyttötarkoitukseensa soveltuva ja edistettävä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;
 - 2) rakennuksen on sovelluttava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen;
 - 3) rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustamalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin;
 - 4) rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen;
 - 5) rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä.
- 6 §, Suomen rakentamismääräyskokoelma
 - Rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä ministeriön ohjeet
- 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 määritellä rakennusjärjestyksessä.
 - Rakennusoikeus voidaan ilmaista kerrosalana taikka kolmiulotteisesti joko kuutiometreinä tai rakennusalan rajana ja harjakorkeutena. Rakennusoikeus voi sijaita maan päällä tai maan alla. Kolmiulotteisesti ilmaistun rakennusoikeuden lisäksi voidaan yleis- tai asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrittää rakennuspaikalle sallittavan rakentamisen enimmäiskerrosala. Rakennusoikeus voidaan myöntää eri käyttötarkoituksiin.

7

Yleiset säännökset – rakentaminen 2

- 8 §, Kerros
 - sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella
 - kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella ja
 - ullakko rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella ja pääosin julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan määrittämän tason yläpuolella
 - Olemassa oleva ullakko ei ole kerros, vaikka sinne sijoitettaisiin rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja
 - asemakaavassa voidaan sallia useamman kuin yhden kellarikerroksen rakentaminen sekä rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittaminen maanpinnan alapuolelle tai ullakon tasolle
- 9 §, kerrosala
- Tontin tai rakennuspaikan **kerrosala** koostuu sille rakennettaviksi **sallittujen rakennusten yhteenlasketusta kerrosalasta**
- Rakennuksen **kerrosalaan lasketaan**
 - kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja
 - se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja
 - jos ulkoseinän paksuus on enemmän kuin 250 millimetriä tai huoneistoa rajaavan väliseinän paksuus on enemmän kuin 200 millimetriä, saa rakennuksen kerrosala ylittää muutoin rakennettavaksi sallitun kerrosalan tästä aiheutuvan pinta-alan verran. Rakennuksen rakennettavaksi sallitun kerrosalan saa ylittää myös väestönsuojan ja taloteknisten järjestelmien edellyttämän kuilun, hormin tai yleisiin tiloihin avautuvan teknisen tilan rakentamiseen tarvittavan pinta-alan verran.

8

KERROKSET

Rakennuksessa on vähintään - yksi kerros.

Rakennuksessa voi olla lisäksi - kellarikerros tai kellarikerroksia - ullakko.

Vinokattoiset tilat

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

Kuva 17. Vinokattoinen tila muodostuu esimerkiksi ullakolle tai ylimpään kerrokseen, kun sisäkatto noudattaa vesikaton muotoa. Alle 1,6 m korkeita osia ei lueta kerrosalaan.

prof. Ekroos 9

9

Yleiset säännökset – rakentaminen 3

- 10 §, Väliaikainen rakennus
 - Rakennus on väliaikainen, jos se sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on tarkoitettu pysyttäväksi paikallaan enintään 10 vuotta.
- 11 §, Lähes nollaenergiarakennus
 - EU direktiivi 2010/31/EU, liite 1
- 12 §, Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen
 - Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turomella.
- 13 §, Lämmitysjärjestelmän arviointi, kuten nyt
- 14 §, Uusiutuvista lähteistä olevan energian vähimmäisosuus
 - 38 %) kuten nykyisin
 - Koskee uuden tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen energialaskentaa
 - Laajamittaisella korjauksella tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleerakennuskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.
 - Uusiutuvalla energialla tarkoitetaan uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annetun lain (1145/2020) 3 §:n 4 kohdassa tarkoitettua uusiutuvaa energiaa.

10

Yleiset säännökset – rakentaminen 4

- 15 §, Kansallinen päästötietokanta
 - Suomen ympäristökeskuksen on ylläpidettävä kansallista päästötietokantaa, jonka on sisällettävä rakennuksen vähähiilisyiden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset hiilijalanjalan ja hiilikädenjalan tiedot:
 - 1) rakennustuotteiden valmistuksesta;
 - 2) rakennustuotteiden kuljetuksesta;
 - 3) rakennustuotteiden vaihdosta;
 - 4) rakennustuotteiden jätteenkäsittelystä ja kierrätyksestä;
 - 5) rakentamisesta ja siinä käytettävistä työkaluista ja polttoaineista;
 - 6) rakennuksen käytönaikaisen energian päästöistä ja niiden kehityksestä tulevaisuudessa;
 - 7) hiilivarastoista;
 - 8) karbonatisoitumisesta
 - 9) kasvillisuudesta.
 - Suomen ympäristökeskus vastaa tietojen päivittämisestä ja pitämisestä ajan tasalla.
 - Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä kansallisesta päästötietokannasta, sen ylläpidosta ja kehittämisestä sekä tietojen päivittämisestä.
- 16 §, Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys
 - Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hakiessaan rakentamis- tai purkamislupaa tai tehdessään purkamisilmoituksen esitettävä purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys, josta on käytävä ilmi arviot rakennus- tai purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määristä.
 - Selvitystä ei kuitenkaan edellytetä hankkeissa, joissa purkumateriaalien määrä on vähäinen. Sellaisessa uuden rakennuksen rakentamishankkeessa, johon ei sisälly purkamista, on ilmoitettava arvio ainoastaan rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä.
 - Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys on päivitettävä rakennus- tai purkuhankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen rakennus- ja purkujätteiden määristä, toimituspaikoista ja käsittelystä. Myös uuden rakennuksen rakentamishankkeen selvitykseen on lisättävä tiedot syntyneistä rakennusjätteistä. Rakennus- ja purkujätteen erilliskeräysvelvollisuudesta säädetään jätelain (646/2011) 15 §:ssä ja sen nojalla annetuissa säännöksissä.
 - Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksessä edellytetyt tiedot ilmoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan.

11

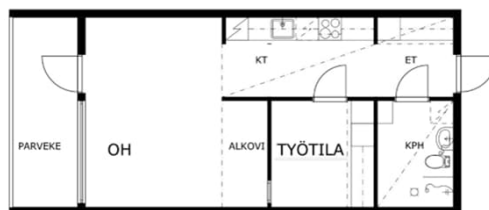
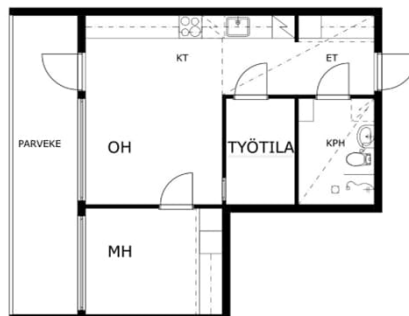
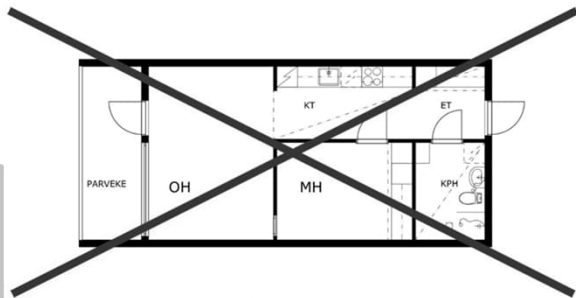
Olennaiset tekniset vaatimukset

- 29 §, Rakentamiselle asetettavat vaatimukset
 - Rakennuksen on täytettävä olennaiset tekniset vaatimukset siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen. Rakentamisen on lisäksi oltava hyvän rakennustavan mukaista.
 - Rakennuksen on oltava tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.
- 30 §, Rakennuksen korjaaminen
 - Rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivät saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- ja muutostyössä....
- 31 §, Rakenteiden lujuus ja vakaus
- 32 §, Paloturvallisuus
- 33 §, Terveellisyys
- 34 §, Käyttöturvallisuus
- 35 §, Esteettömyys
- 36 §, Meluntorjunta ja ääniolosuhteet
- 37 §, Energiatehokkuus
- 38 §, Rakennuksen vähähiilisyys
- 39 §, Rakennuksen elinkaariominaisuudet
- 40 §, Asuin-, majoitus- ja työtilat
- 41 §, Kokoontumistilat

12

Asuin-, majoitus- ja työtila

Asuin-, majoitus- ja työtilassa on oltava ikkuna luonnonvalon saamiseksi. Työtilan valaistus voidaan järjestää myös toisen tilan kautta tulevalla välillisellä luonnonvalolla.



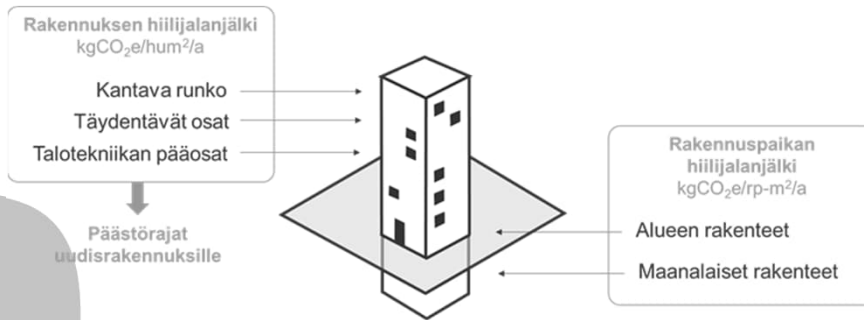
13

Olennaiset tekniset vaatimukset 2

- 30 §, **Rakennuksen vähähiilisyys**
 - Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Uuden rakennuksen tai rakentamislupaa edellyttävän laajamittaisesti korjattavan rakennuksen hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava rakentamislupaa varten tehtävässä ilmastaselvityksessä. Ilmastaselvitystä ei tarvita sellaiselle uudelle rakennukselle, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava 29 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi taikka korjattavalle erillispientalolle tai laajamittaisesti korjattavalle rakennukselle, jonka energiatehokkuutta ei ole 29 §:n mukaan parannettava korjaustyön yhteydessä.
 - Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen korjauksen ja sen jälkeisten rakennuksen elinkaaren vaiheet toimenpidealueelta. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.
 - **Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoituksittain säädettyä raja-arvoa.** Hiilijalanjäljen raja-arvovaatimus ei koske sellaista uutta rakennusta, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava 203 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi taikka erillispientaloa tai laajamittaisesti korjattavaa rakennusta. Uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen on perustuttava koko elinkaaren energian ja materiaalien kulutukseen.
 - Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmästä ja arvioinnissa käytettävistä tiedoista sekä ilmastaselvityksen laatimisesta.
- 31 §, **Rakennuksen elinkaariominaisuudet**
 - Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, **että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan materiaaltehokkaasti elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttölaitaan pitkäikäiseksi.** Erityisesti huomiota on kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyteen sekä rakennusosien ja teknisten järjestelmien käyttöikään, käytettävyyteen, huollettavuuteen, korjattavuuteen ja vaihdettavuuteen sekä tilojen ja rakenteiden muunneltavuuteen.
 - Rakennuksen on oltava hyödynnettävissä olevin osin puretavissa siten, että rakennusosia voidaan käyttää uudelleen tai hyödyntää materiaalina. Rakentamisessa käytettävät materiaalit ja tuotteet on luetteloitava rakennettaessa ja korjattaessa rakennusta.
 - Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

14

Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki

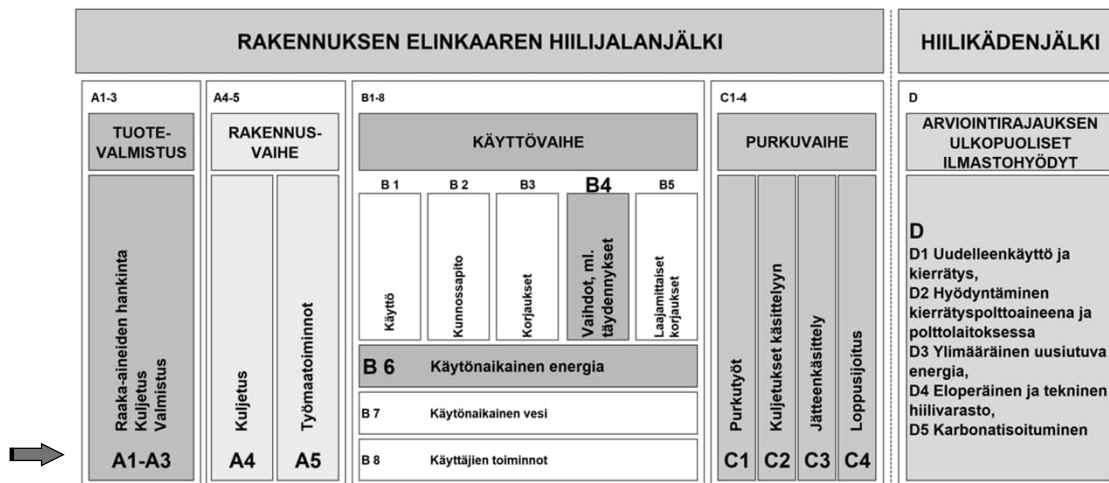


20.11.2023 15

15

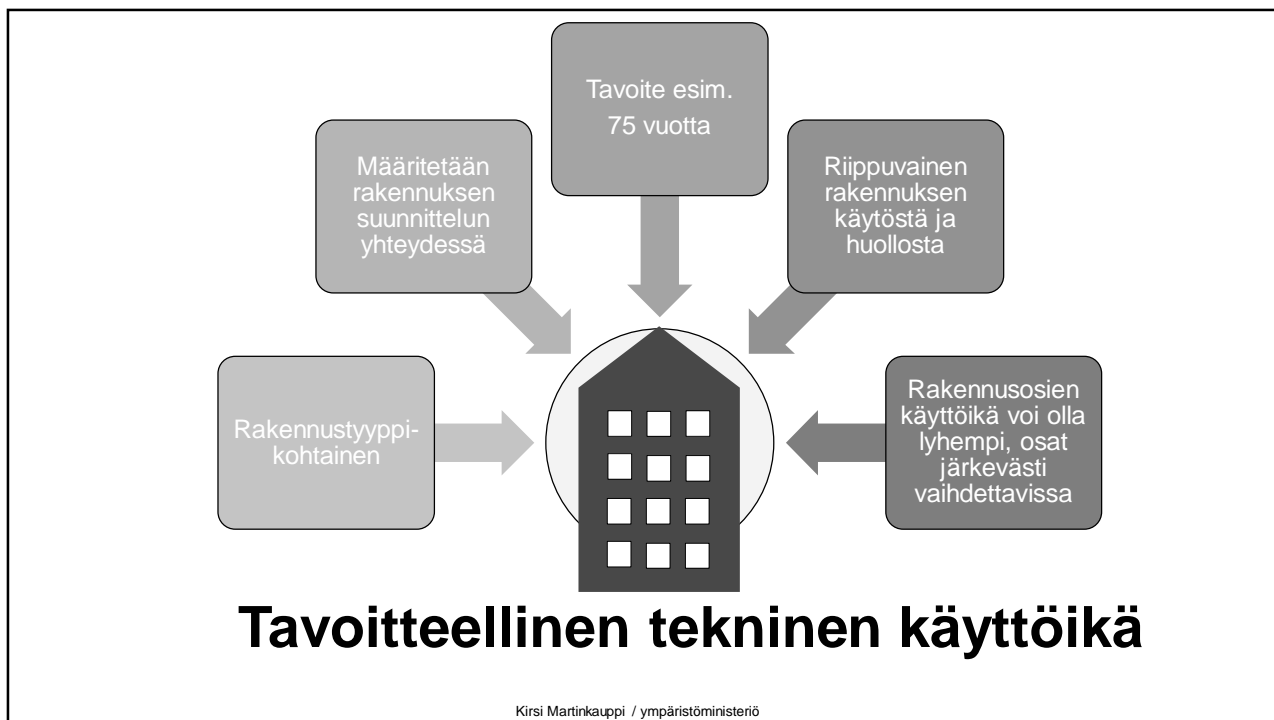
Asetuksessa: rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki

$$C_{\text{jalanjälki}} = GWP_{\text{valmistus}} + GWP_{\text{vaihdot}} + GWP_{\text{jätteenkäsittely}} + GWP_{\text{loppusijoitus}} + GWP_{\text{kuljetukset}} + GWP_{\text{työmaa}} + GWP_{\text{käyttöenergia}}$$



Kiertotalous, eli mm. kierrätysmateriaalien käyttö näkyy hiilijalanjäljen tuloksissa! ¹⁶

16



17

RAKENNUSLUPA JA MUUT LUVAT

- **LUPAJÄRJESTELMÄ**
 - Rakennuslupa - RAKENTAMISLUPA
 - Toimenpidelupa - poistuu (jatkossa rakentamislupa)
 - Purkamislupa
 - Maisematyölupa
 - (KRL-ehdotus:
rakennuslupa=rakennuslupa+toimenpidelupa)
- **Poikkeaminen - POIKKEUSLUPA**
 - poikkeamisvalta kunnalla
- **Suunnittelutarvealue** - rakentamisen edellytykset suunnittelutarvealueella

18

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 lausunnot, käsittely, edellytykset, päätös ja -määräykset, päätöksestä ilmoittaminen, voimassaolo)
- Rakennustyön suoritus (aloittamisilmoitus, viranomaistarkastukset, katselmukset, loppu-katselmuks)

Viranomainen

- kunnan rakennusvalvontaviranomainen (tavallisesti rakennuslautakunta/ympäristölautakunta)
 - rakennusluvut, toimenpideluvat, purkamisluvat
 - hallintosäännöllä mahdollista määrätä, että lupa-asian ratkaisee viranhaltija
 - esim. tietyn m²:n määrän alittavat hankkeet (Tuusula: <600 krm², ratkaisee rakennustarkastaja)
- Kunnan hallintosäännöllä säädetään muiden kunnan viranomaisten osallistumisesta päätöksentekoon
- Poikkeamislupa – viranomaisena yleensä muu kuin rakennusvalvontaviranomainen

Tiiviisti: rakentamisen luvanvaraisuus ja luvat

- Luvantarvesäätely muuttuu, kynnys nousee
 - Toimenpidelupa poistuu
 - Kunta rakennusjärjestyksessä määrätä vähäisiä hankkeita lupamenettelyn ulkopuolelle
 - Tietyt rakennuksen korjaushankkeet vaativat aina luvan
- Rakentamisluvan kaksi osaa: sijoittamisen edellytykset ja toteuttamisen edellytykset
 - Alueidenkäyttölinen tarkastelu ja teknisten vaatimusten täytyminen
 - Voidaan hakea samanaikaisesti tai erikseen
 - Kolme tyyppitapausta:
 - Asemakaava-alue:
 - Kaavan mukainen: kaavalliset vaatimukset ja rakennusluvan sijoittumisharkinta + tekniset vaatimukset – yhdessä tai erikseen
 - Ei kaavan mukainen: kaavalliset vaatimukset, poikkeaminen ja rakennusluvan sijoittumisharkinta + tekniset vaatimukset – erikseen (eli 2 vaihetta)
 - Muu kuin asemakaava-alue
 - Suunnittelutarvealue

21

Rakentamisen luvanvaraisuus

- **42 §, Rakentamislupa**
 - Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:
 - 1) asuinrakennus;
 - 2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
 - 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;
 - 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
 - 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai pilppu;
 - 6) vähintään 2 neliometriä oleva valaistu mainoslaite;
 - 7) energialaivo;
 - 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käyttölle.
- 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
 - alueidenkäyttölinen mukaiseen katusuunnitelmaan,
 - liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan
- **Kunta voi rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita 42 §:n 2 momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä**

22

Rakentamisen luvanvaraisuus 2

- **42 §, Rakentamislupa (3 momentti)**

- Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. ...
- Korjaamiseen tarvitaan kuitenkin **aina rakentamislupa**, jos:

1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka **historiallisesti tai rakennustaiteellisesti** arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen historialliselle tai rakennustaiteelliselle arvolle;

2) **vaippaan tai teknisiin järjestelmiin** liittyvällä korjaus- ja muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin koko elinkaaren aikana;

3) **muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.**

- **43 §, Rakentamisluvan myöntäminen**

- Rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten edellytysten (**sijoittamisen edellytykset**) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (**toteuttamisen edellytykset**) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).
- Rakennusvalvontaviranomainen myöntää rakentamisluvan ilman sijoittamisen edellytysten arviointia pelkästään toteuttamisen edellytysten perusteella, jos kysymyksessä on korjaus- ja muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisen edellytysten täyttymiseen.

23

Rakentamisen lupaharkinta – edellytykset 2

- 44 §, Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella
- **Sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on**, että:
 - 1) rakentamishanke on voimassa olevan **asemakaavan mukainen**;
 - 2) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
 - 3) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
 - 4) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
 - 5) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
 - 6) luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen;
 - 7) luvan hakija **hallitsee koko rakennuspaikkaa.**
- Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä purkamisluvan myöntämisen edellytyksistä säädetään.

24

Rakentamisen lupaharkinta – edellytykset 3

- 45 §, Sijoittamisluvan edellytykset muulla kuin asemakaava-alueella
- Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:
 - 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään **1 000 neliometriä**;
 - 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 tarkoitettulle 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 viemäroinnin 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.

25

Rakentamisen lupaharkinta - edellytykset

- 46 §, Sijoittamisluvan edellytykset suunnittelutarvealueella
- Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitettulla 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 maatalaan 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.
- 47 §, Alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella
 - Kyläalueet tai maaseutualueet, joilla yleiskaava
 - Useampi rakennuspaikka

26

Rakentamisen lupaharkinta - edellytykset

- 47 §, Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset
 - Rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke **täyttää 29–41 §:ssä säädetty ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset** ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.
- Rakentamisrajoitukset
 - 49 §, Maakuntakaavan rakentamisrajoitus
 - Alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain mukainen rakentamisrajoitus, ei rakentamislupaa rakennuskohteen rakentamiseen saa myöntää siten, että vaikeutetaan maakuntakaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos maakuntakaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, jos alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (**ehdollinen rakentamisrajoitus**).
 - 50 §, Yleiskaavan rakentamisrajoitukset
 - Rakentamislupaa rakennuskohteen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, jos alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus).
- 51 §, Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena
 - Rakentamislupa voidaan 46 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.
 - Yleiskaavan käytöstä rakentamisluvan perusteena ranta-alueella säädetään alueidenkäyttölain 72 §:ssä.
- 52 §, Yleiskaavan käyttö tuulivoimalan rakentamisluvan perusteena
 - Rakentamislupa tuulivoimalan rakentamiseen saadaan 46 §:n 1 momentin estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.

27

Maisematyölupa, 54 ja 55 §:t

- 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 vähäislin toimenpiteisiin. Lupaa ei myöskään tarvita rakentamishanketta valmistelevin välttämättömin toimenpiteisin, 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-ainelaissa (555/1981).**
- **Maisematyöluvan edellytykset**
- Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, kunnan on myönnettävä maisematyölupa, **jolle toimenpide valkeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.**
- Alueella, jolle kunta on määrännyt rakennuskiellon asemakaavan laatimista tai muuttamista varten tai jolle yleiskaavan laatimista varten on määrätty toimenpiderajoitus, kunta voi myöntää maisematyöluvan, jolle toimenpide tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.
- **Jos lupa kaivamiseen tai louhimiseen evätään** yleiskaavassa olevan erityisen määräyksen nojalla taikka asemakaava-alueella, jossa kaavaa ei ole päätetty muuttaa, **lunastusvelvollisuuteen sovelletaan maa-ainelain 8 §:ää.**
- **Jos lupa muuhun toimenpiteeseen kuin kaivamiseen tai louhimiseen** mainituilla alueilla **evätään** eikä kiinteistönomistaja voi sen vuoksi käyttää aluettaan hyväkseen kohtuullista taloudellista hyötyä tuottavaan toimintaan, **on kunta tai, jos alue on varattu muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä, velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen.**

28

Rakennuksen purkaminen, 55 ja 56 §:t

- Rakennusta tai sen osaa **ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla yleiskaavassa niin määrätään**, eikä alueella, jolla on voimassa alueidenkäyttölain 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.
- **Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva** rakentamislupa, alueidenkäyttölain mukainen katusuunnitelma, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma **edellyttävät rakennuksen purkamista**. Lupaa **ei myöskään tarvita talousrakennuksen** ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.
- Jollei purkamiseen tarvita lupaa, **rakentamishankkeeseen ryhtyvän on kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus)**. Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syyistä vaatia luvan hakemista.
- **Purkamisluvan edellytykset**
- Kunta myöntää luvan rakennuksen purkamiseen. Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on:
 - 1) ettei purkaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
 - 2) ettei purkaminen vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.
- Edellä 1 momentin **1 kohtaa ei sovelleta, jos purettava rakennuskohde sijaitsee alueella, jolla rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan**. Purkamisen edellytyksenä on tällöin, että purkaminen johtaa merkittävään purkumateriaalien uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen.
- Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

29

Poikkeamislupa, 57 §

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

30

Poikkeamislupa 2

- **Alueellinen poikkeaminen, 58 §**
 - Kunta voi erityisestä syystä päättää, että alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta tai 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, jos kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Edellä 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset koskevat myös tässä pykälässä tarkoitetun poikkeamisen edellytyksiä. Tässä pykälässä tarkoitetun poikkeamisluvan antamisen edellytyksenä on lisäksi, että siten edistetään olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.
- **Lupa vähäiseen poikkeamiseen rakentamisluvan yhteydessä, 59 §**
 - **Kunta voi** noudattaen, mitä 57 §:ssä poikkeamisesta säädetään, myöntää oikeuden 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.

31

Lupamenettely, 6 luku

- Tietomallimuotoinen suunnitelma
- Lupahakemus
- Kuuleminen
- Lausunto (purkamislupa, maisematyölupoa, poikkeamislupa, suunnittelutarvealue)
- Lupahakemuksen käsittely
- Kuulutusmenettely
- Lupamääräykset
- Luvan voimassaolo
- Aloittamisoikeus
- Maksut

32

Suunnitelma tietomallimuodossa, 60 §

- Rakennuksen tietomallimuotoisella suunnitelmalla tarkoitetaan **rakennuksen tietojen kokonaisuutta koneluettavassa ja yhteentoimivassa tietorakenteessa sisältäen rakennuksen sijainnin, geometrian ja muodon kolmiulotteisena mallina sekä tiedot rakennuksesta**. Rakennuksen suunnitelman (**suunnitelmamalli**) rakennuskohdetiedot sisältävät pääasialliset tiedot rakennuksesta ja rakennusosista ja niiden ominaisuuksista.
- Rakennuksen toteutusta vastaavan suunnitelman (**toteumamalli**) rakennuskohdetiedot sisältävät tiedot toteutuneesta rakennuksesta mukaan lukien suunnitelmamallista poikkeavat tiedot sekä pääasialliset tiedot rakennustuotteista ja niiden ominaisuuksista.
- Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijoiden on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen rakentamista koskevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa. Rakennuksen korjaus- ja muutostyön rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle tietomallimuotoisina tai muutoin koneluettavassa muodossa korjaus- ja muutostyötä koskevien tietojen osalta.

33

Lupahakemus, 61 §

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän rakennuspaikan omistajan tai haltijan on haettava kunnalta rakentamislupaa kirjallisesti.
- Rakentamislupahakemukseen on liitettävä:
 - 1) rakennussuunnitelmaan sisältyvät **pääpiirustukset**, jotka rakennussuunnittelija varmentaa allekirjoituksellaan;
 - 2) rakennuskohteen rakennussuunnitelmia vastaava **suunnittelumalli tai tiedot koneluettavassa muodossa**;
 - 3) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
 - 4) energiaselvitys;
 - 5) **ilmastoselvitys**;
 - 6) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
 - 7) selvitys rakennuksen kunnosta korjaushankkeessa toimenpidealueen osalta;
 - 8) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;
 - 9) muu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.
- Sijoittamislupahakemus (62 §) erillisenä
 - Selvitykset, joiden perusteella kunta voi arvioida 44–46 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen.
 - 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.

34

Kuuleminen, rakentamislupa 63 §

- 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.
- 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, massoittelemasta, 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.
- 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.

35

Kuuleminen, poikkeamislupa, maisematyöluva, suunnittelutarvealue, 64 §

- Kuultava naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa
- 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, massoittelemasta, 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.
- Luvan hakijan on tiedotettava lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.

36

Kuuleminen, purkamislupa, 65 §

- Kuultava naapureita
- 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.
- Luvan hakijan on tiedotettava lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.

37

Lausunto, purkamislupa, maisematyölupa, rakentamislupa, 66 §

- **ELY-keskuksen** lausunto purkamis- ja maisematyölupahakemuksesta sekä sellaisesta rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksesta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, jos **lupaa haetaan alueelle, joka kuuluu:**
 - 1) valtioneuvoston hyväksymään luonnonsuojeluohjelmaan;
 - 2) luonnonsuojelulain (9/2023) nojalla suojellun luontotyyppin alueeseen taikka erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikkaan, jolla on voimassa mainitun lain 29 §:n 1 momentissa tai 47 §:n 2 momentissa tarkoitettu kieltö;
 - 3) luonnonsuojelulain mukaiseen maisema-alueeseen; tai
 - 4) maakuntakaavassa osoitettuun virkistys- tai suojelualueeseen.
- **Lausuntoa ei ole tarpeen pyytää, jos** rakentaminen tai purkaminen perustuu poikkeamislupaan, josta ELY-keskus on antanut lausunnon.
- Lausuntoa ei 1 momentin 4 kohdan perusteella ole myöskään tarpeen pyytää, jos alueella on asemakaava tai yleiskaava taikka aiemman rakentamista koskevan lainsäädännön mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava.

38

Lausunto, purkamislupa, maisematyöluva, rakentamislupa, 66 §

- Kunnan on pyydettävä **museoviranomaisen lausunto**, jos lupaa haetaan kohteeseen tai alueelle:
 - 1) jota koskee rakennussuojelu kaavan tai lain nojalla;
 - 2) joka kuuluu maailmanperintöluetteloon kulttuuriperintökohteena tai voi vaikuttaa sellaisen kohteen yleismaailmallisesti erityisten arvojen säilymiseen;
 - 3) jota koskee muinaismuistolain (295/1963) 1 §:n mukainen rauhoitus; tai
 - 4) joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tai valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen.
- Lausuntoa ei 3 momentin 4 kohdan perusteella tarvitse pyytää, jos alueella on asemakaava tai sellainen yleiskaava, jota voidaan käyttää suoraan rakentamisluvan perusteena, ja kaavassa on otettu huomioon maisema-alueeseen, rakennettuun kulttuuriympäristöön tai arkeologiseen kohteeseen liittyvät arvot.
- Kunnan on pyydettävä **naapurikunnan lausunto**, jos lupa vaikuttaa merkittävästi naapurikunnan alueidenkäyttöön eikä alueella ole asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, jota voidaan käyttää rakentamisluvan perusteena.
- Lausunto on **annettava kuukauden kuluessa** lausuntopyynnön saapumisesta.

39

Lausunto, poikkeamislupa, rakentamislupa suunnittelutarvealueella, 67 §

- **ELY-keskuksen lausunto poikkeamislupa-hakemuksesta sekä rakentamis- ja sijoittamislupahakemuksesta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, jos lupahakemus todennäköisesti koskee:**
 - 1) ympäristön- tai luonnonsuojelun kannalta merkittävää aluetta;
 - 2) kulttuuriperinnön suojelun tai virkistystarpeiden kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta; tai
 - 3) valtion liikenneverkkoa.
- Kunnan on pyydettävä **museoviranomaisen lausunto**, jos 1 momentissa tarkoitettua lupaa haetaan kohteeseen tai alueelle:
 - 1) jota koskee rakennussuojelu kaavan tai lain nojalla;
 - 2) joka kuuluu maailmanperintöluetteloon kulttuuriperintökohteena tai voi vaikuttaa sellaisen kohteen yleismaailmallisesti erityisten arvojen säilymiseen;
 - 3) jota koskee muinaismuistolain 1 §:n mukainen rauhoitus; tai
 - 4) joka kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön tai valtakunnallisesti merkittävään arkeologiseen kohteeseen.
- Kunnan on pyydettävä **muun valtion viranomaisen ja maakunnan liiton lausunto**, jos lupahakemus koskee merkittävästi niiden toimialaa.
- Lausunto on **annettava kuukauden kuluessa** lausuntopyynnön saapumisesta.

40

Lupamenettely, 6 luku

- Rakentamislupahakemuksen käsittely, 68 §
 - Rakentamislupaa myönnettäessä kunnan **rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy pääpiirustukset ja niitä vastaavan rakennuskohteen suunnitelmamallin tai koneluettavat tiedot rakentamisessa noudatettaviksi.**
 - Rakentamisluvan yhteydessä vahvistetaan selvitykset siltä osin kuin niiden perusteella on arvioitu sijoittamisen edellytykset. Asianomaista toteutusvaihetta koskevat piirustukset ja niitä vastaava suunnitelmamalli tai koneluettavat tiedot on toimitettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttäväksi ennen kyseistä vaihetta koskevan työn aloittamista.
 - Jos rakentamisen tarkoittamaan toimintaan tarvitaan ympäristönsuojelulain (527/2014) mukainen ympäristölupa tai ilmoituspäätös, rakentamisluvan ratkaisemista voidaan lykätä, kunnes ympäristölupa on ratkaistu, jos se rakennuksen käyttömahdollisuudet tai aiotun toiminnan ympäristövaikutukset huomioon ottaen on perusteltua.

41

Lupamenettely, 6 luku

- Kuulutusmenettely, 70 §
 - Lupaviranomaisen on annettava lupapäätös tiedoksi julkisella kuulutuksella.
 - 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 allekirjoittajille.

42

Toteumamalli ja loppukatselmus yms.

- §, Rakennuskohteen toteumamalli
 - Päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava, että rakennuskohteen suunnittelumalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat **päivitetään rakennustyön etenemisen mukaisesti vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta toteumamalliksi**. Rakennuskohteen omistajan on huolehdittava, että rakennuskohteen toteumamalli tai koneluettavat tiedot ylläpidetään ajan tasalla rakennuskohteeseen tehtävien muutosten yhteydessä.
- §, Loppukatselmus
 - Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.
 - Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:
 - 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti; ...
 - 7) rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle **toteumamallina** tai muutoin koneluettavassa muodossa; ...
- §, Rakennuskohteen viranomaiskatselmusten tietojen saatavuus rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä
- §, Rakennuskohteen tietojen saatavuus rakennetun ympäristön tietojärjestelmässä

43

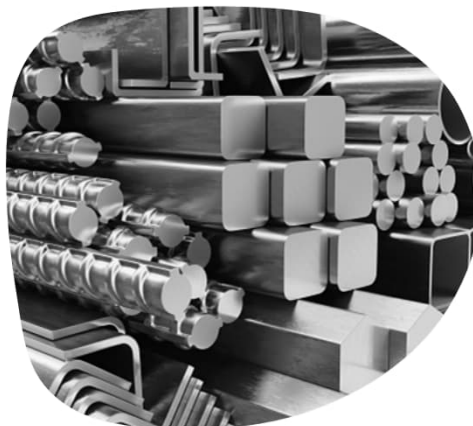
Rakennusvalvonnasta

- §, Kunnan rakennusvalvontaviranomainen
 - Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtämiseen sovelletaan, mitä kuntalaissa (410/2015) säädetään. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.
 - **Kunta voi järjestää rakennusvalvontaviranomaisen tavanomaisen tai vaativan tasoisena**. Kunnan on ratkaistava rakentamislupahakemus itse riippumatta rakennusvalvontaviranomaisen tasosta. **Tavanomaisen tasoisessa** rakennusvalvontaviranomaisessa on oltava osaamista tavanomaisia rakennuskohteita koskevien lupahakemusten käsittelyyn. **Vaativan tasoisessa** rakennusvalvontaviranomaisessa on oltava osaamista vaativan tasoisia rakennuskohteita koskevien lupahakemusten käsittelyyn. Vaativan tasoista osaamista voi olla yhden tai useamman olennaisen teknisen vaatimuksen osa-alueelta. Tavanomaisen tasoisen rakennusvalvontaviranomainen voi ratkaista vaativan tasoisia rakennuskohteita koskevat toteuttamislupahakemukset hankittuaan sopimusteitse tarvittavaa lisäosaamista vaativan tasoiselta rakennusvalvontaviranomaiselta. Tavanomaisen tasoisen rakennusvalvontaviranomainen voi tarjota osaamistaan muiden rakennusvalvontaviranomaisten käyttöön.
- §, Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät
 - Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tämän lain tarkoittamaa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään.
- §, Rakennushankkeen vaatavuus
- §, Viranomaisvalvonnan laajuus
- §, Rakennustarkastaja ja §, Rakennustarkastajan asema

44

Rakennustuotteiden markkinavalvonta

EU:n markkinavalvonta-asetuksen
implementointi edellyttää oman
luvun kirjoittamista.



20.11.2023 45

45

Vastuusta rakentamisessa

- x §, Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus
 - Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen.
- x §, Pääsuunnittelija
 - Rakentamisen suunnittelussa on oltava pääsuunnittelija. ...
 - Vastuaika pääsuunnittelijan vastuulle kuuluvien tehtävien täyttämistä on viisi vuotta. ...
- x §, Rakennussuunnittelija
- Rakentamisen suunnittelussa on oltava rakennussuunnitelmasta vastaava rakennussuunnittelija....
- x §, Erytysuunnittelija

46

Vastuusta rakentamisessa 2

- x §, Päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuu
- Rakentamishankkeeseen ryhtyvä voi nimetä rakennuskohteen toteutusta varten päävastuullisen toteuttajan. Jos päävastuullista toteuttajaa ei nimetä, vastaa rakentamishankkeeseen ryhtyvä itse päävastuullisen toteuttajan tehtävistä. Rakentamishankkeessa voi olla vaihteittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja.
- Päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastuullisen toteuttajan on vastattava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta.

47

Vastuusta rakentamisessa 3

- x §, Vastaava työnjohtaja
 - Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Vastaava työnjohtaja vastaa rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan on myös huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.
 - Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä
- x §, Erityisalojen työnjohtajat
 - Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on vastaavan työnjohtajan lisäksi oltava kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos laitteistojen rakentamisen vaativuus sitä edellyttää. Jos rakentamislupaa edellyttävä rakennustyö tai osa siitä on vaativa, rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätä, että rakennustyössä on oltava myös muiden erityisalojen työnjohtajia.
 - Erityisalan työnjohtaja vastaa siitä, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.
 - Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä
- x §, Valvoja
 - Rakennushankkeeseen nimetyn valvojan on valvottava, että rakentaminen tapahtuu valvojilta osin suunnitelmien, säännösten, lupaehtojen, sopimuksen ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Valvoja vastaa siitä, että sopimuksen mukainen laadunvarmistus on tehty. Valvojan velvoitteiden täyttämiseen liittyvä takuu-aika on viisi vuotta. Takuu-aikaa ei voi sopimuseroista lyhentää.
 - Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä valvojan tehtävistä.

48

Suunnittelijan ja työnjohtajan pätevyyden arvioi YM:n valtuuttama toimielin

- Pätevyys perustuu suunnittelutehtävän vaativuusluokkiin, kuten ennenkin:
 - 1) Poikkeuksellisen vaativa (koulutus ja kokemus)
 - 2) Erittäin vaativa (koulutus sekä kokemus)
 - 3) Vaativa (koulutus sekä kokemus tai erikoistuminen)
 - 4) Tavanomainen (koulutus riittää)
 - 5) Vähäinen (osaaminen riittää)
- Ympäristöministeriön valtuuttama toimielin/-elimet ylläpitää virallista rekisteriä, joka sisältää tiedot koulutuksesta, erikoistumisesta ja kokemuksesta ja antaa pyydettyä todistuksen rekisteritiedoista.
- Rakennusvalvonta arvioi kelpoisuuden yksittäisessä kohteessa.

