

Puhtaan siirtymän ympäristömenettelyt RAKENTAMISEN VALVONTA

8.10.2025



Euroopan unionin rahoittama –
NextGenerationEU

1

RAKENTAMINEN VALVONTA

Rakentamislaki

ARI EKROOS
TALOUSOIKEUDEN PROFESSORI
AALTO-YLIOPISTO

2

Rakennusvalvonnasta

- Kunnan rakennusvalvontaviranomainen
 - lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus
 - Toimivallan siirtäminen viranhaltijalle hallintosäännöllä
 - **Hallintopakkoa** ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.
- Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät
 - tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tämän lain tarkoittamaa rakennustoimintaa
 - huolehdittava rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä **osaltaan valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa** siten kuin siitä säädetään.
- Rakennustarkastaja, rakennustarkastajan asema
 - neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa on oltava rakennusalan tutkinnon suorittanut rakennustarkastaja
 - kunnan rakennusvalvontaviranomaisen alainen ja hoitaa tehtävänsä itsenäisesti

3

Rasitteet

- Asianosaiset voivat kirjallisesti sopia tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten toista kiinteistöä rasittavasta pysyvästä oikeudesta rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai siihen verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). (RakL 80 §)
 - Kunnan tai sen laitoksen tarpeita varten taikka yhdyskuntateknistä rakentamista varten rakennusrasitteen perustaminen on mahdollista siinäkin tapauksessa, että rasiteoikeus ei liity tonttiin tai rakennuspaikkana olevaan kiinteistöön.
- Rakennusrasitteita ovat **perustusrasite, rakennerasite, laiterasite, käyttörasite, huoltorasite, yhteisrasite, seinärasite, sietorasite ja kolmioulotteisen kiinteistön rasite**
- Rakennusvalvontaviranomainen voi perustaa rakennusrasitteen, jos
 - asianosaiset sopivat asiasta ja
 - rasite edistää rakentamista tai kiinteistön käyttöä,
 - rasiteoikeuden haltija ei voi käyttää kiinteistöä suunnitellulla tavalla ilman rasitetta eikä
 - rasitteesta aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle.
- Maankäyttö- ja rakennusasetus, 80 §:ssä tarkemmat säännökset
- RakL 129 § - Asemakaavassa edellytetty rakennusrasite (väestönsuoja, kulkuyhteys, rakennusosien tukeminen)
- RakL 130 § - Rasitejärjestely: muutokset ja poistaminen

4

RakL 131, 132, 134 §:t

- Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen
 - Kiinteistön omistaja ja haltija ovat velvollisia sallimaan **yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen** omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita ja rakennelmia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan **rakennusvalvontaviranomainen**.
- Veden johtaminen ja ojittaminen
 - **Vesijohdon** ja johtoon liittyvien vähäisten laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen maa-alueella sovelletaan, mitä 131 §:ssä säädetään, jos sijoittamisesta ei päätetä vesilain (587/2011) mukaisessa vedenottoa koskevassa lupapäätöksessä.
 - Asemakaava-alueella tapahtuvaan ojittamiseen tai toisen alueelle ojittamista varten sijoitettavaan suoja- ja pumpuasemaan sovelletaan, mitä 131 §:ssä säädetään. Asian ratkaisee kunnan määräämä viranomainen.
- Vähäisten laitteiden sijoittaminen
 - Mitä 131 ja 133 §:ssä säädetään, koskee myös kiinteistön 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.**

5

Rakennuksen kunnossapito

- RakL 140 §: Omistajan on:
- 1) pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä;
- 2) pidettävä rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset;
- 3) seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.
- RakL 141 §: Laiminlyönti
 - Jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen **voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi**. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisuudelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen **on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi**.
 - Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen **voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisuuden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi**.
- Pakkokeinot: RakL 146-153 §:t

6

Rakennetun ympäristön hoito

- Rakennuksen haltijan on pidettävä rakennuksen ympäristö rakentamisluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa (RakL 142 §).
- Rakennuksen haltija ei saa käyttää tonttia tai rakennuspaikkaa niin, että sen rakentamisluvassa istutettaviksi osoitetut alueet, leikkipaikat tai oleskelualueet taikka muut asumisviihtyisyyteen vaikuttavat alueet supistuvat. Kiinteistön omistajan on huolehdittava, että rakentamisluvassa osoitetut ja hälytysajoneuvoja tai huoltoajoa varten tarkoitetut kulkuyhteydet säilytetään ajokelpoisina.
- Ulkovarastointi, RakL 143 §:
 - Rakennuksen omistajan ja haltijan on osaltaan järjestettävä ulkona tapahtuva varastointi niin, ettei se turmele tieltä tai muulta yleiseltä kulkuväylältä tai alueelta näkyvää maisemaa eikä häiritse ympäröivää asutusta.
 - Asemakaava-aluetta ei saa käyttää häiriötä aiheuttavaan tai ympäristöä rumentavaan varastointiin eikä pitkäaikaiseen tai laajaan tavaroiden ulkosäilytykseen, jollei asemakaavasta muuta johdu.
- Hylätty rakennus, RakL 145 §
 - Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, kiinteistön omistajan on saatettava rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyttä tai turvallisuutta eikä rumenna ympäristöä.
 - Rakennus on suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

7

Pakkokeinot ja seuraamukset

- Rakennustyön keskeyttäminen, RakL 146 § (välitön hallintopakko)
 - Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan **vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti**, rakennustarkastajalla ja rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on **oikeus keskeyttää työ**.
 - Rakennustyön **keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa**. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

8

Pakkokeinot ja seuraamukset

- Uhkasakko ja teettämisuhka, RakL 147 §
 - Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa **velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.**
 - Viranomaisen antamaa **kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla**, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.
 - Uhkasakosta ja teettämisuhasta säädetään uhkasakolaissa

9

Tarkastusoikeus, 148 §

- Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on **oikeus valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia.**
- Jos on perusteltu syy epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä myös **rakennukseen tai huonetiloihin.**
 - Valvontaviranomainen **saa tehdä toimenpiteen pysyväisluonteiseen asumiseen käytettävissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä** hengen, terveyden, omaisuuden tai ympäristön suojelemiseksi tai valvontaviranomaisella on perusteltu syy epäillä 140–145 §:ssä tarkoitettua laiminlyöntiä
 - Tarkastus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.
 - Tarkastuksen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään **yhtä vuorokautta** aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle.
- Ulkopuolisen henkilön käyttäminen viranomaisen apuna, RakL 149 §
 - RakL 148 §:ssä tarkoitettua tehtävää suorittaessaan viranomainen, virkamies tai viranhaltija saa käyttää apunaan muutakin kuin virkamiehen tai viranhaltijan asemassa olevaa henkilöä
- RakL 150 §: Poliisin virka-apu
 - Poliisi on velvollinen antamaan virka-apua tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi,

10

Rangaistussäännökset

- RakL 151 §: Rangaistus ympäristön turmelemisesta, törkeästä ympäristön turmelemisesta, ympäristörikkomuksesta ja tuottamuksellisesta ympäristön turmelemisesta säädetään rikoslain (39/1889) 48 luvun 1–4 §:ssä ja rakennussuojelurikoksesta 48 luvun 6 §:ssä.
- RakL 152 §: Rangaistussäännös
 - Tahallisuus tai törkeä huolimattomuus
 - Sakkorangaistus rakennusrikkomuksesta

11

Rangaistussäännökset

- Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta:
 - 1) aloittaa lupaa edellyttävän rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen ilman 42, 53 tai 55 §:ssä tarkoitettua lupaa,
 - 2) jättää huolehtimatta, että 69 §:n tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten mukainen erityissuunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle,
 - 3) jättää noudattamatta 76 §:ssä tarkoitettua lupamääräystä,
 - 4) toteuttaa vastaavaa työnjohtajaa tai erityisalan työnjohtajaa edellyttävän rakentamishankkeen ilman, että hankkeella on 96 §:ssä tarkoitettu vastaava työnjohtaja tai 97 §:ssä tarkoitettu erityisalan työnjohtaja,
 - 5) ryhtyy 108 §:ssä tarkoitettuun rakennustyöhön ennen aloittamisilmoituksen tekemistä tai ilmoittamatta muihin kuin 109 §:ssä tarkoitettuihin ennen rakentamistyön aloittamista sallittuihin toimiin,
 - 6) laiminlyö 122 §:ssä säädetyn velvollisuuden hakea loppukatselmuksen toimittamista,
 - 7) laiminlyö 139 §:ssä tai sen nojalla annetuissa säännöksissä tai määräyksissä säädetyn velvollisuuden huolehtia rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta,
 - 8) laiminlyö 140 §:ssä säädetyn velvollisuuden pitää rakennus kunnossa,
 - 9) laiminlyö 142 §:ssä säädetyn velvollisuuden hoitaa ympäristöä,
 - 10) järjestää ulkovarastoinnin häiritsevällä tai häiriötä aiheuttavalla tavalla vastoin 143 §:ssä säädettyä,
 - 11) laiminlyö 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä
- Sakkoa rakennusrikkomuksesta

12