

Puhtaan siirtymän ympäristömenettelyt RAKENTAMISEN LUVAT

8.10.2025

A! ZETA University
Expertise in Education
Professional Development

Rahoittaja
 **Jatkuvan oppimisen ja
työllisyyden palvelukeskus**



Euroopan unionin rahoittama –
NextGenerationEU

1

RAKENTAMINEN LUVAT

ARI EKROOS
TALOUSOIKEUDEN PROFESSORI
AALTO-YLIOPISTO

Prof. Ekroos

2

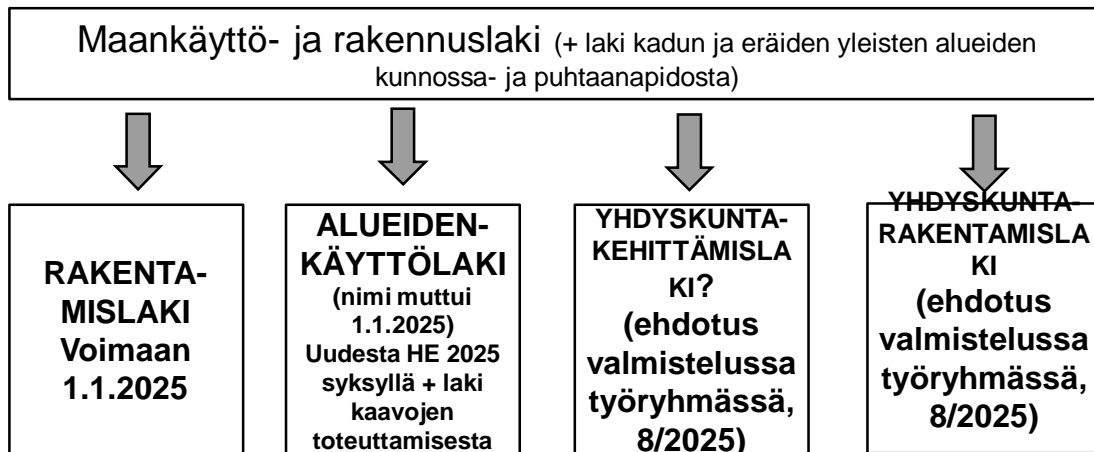
2

Rakentamislaki 751/2023

Taustaa: maankäyttö- ja rakennuslaki

- Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus ei toteutunut, jakautuu neljään lakiin, joista **alueidenkäyttölaki** (AKL) koskee kaavoitusta
- **Rakentamislaki** (751/2023) tuli voimaan 1.1.2025
 - 1. korjaussarja (HE 101/2024), 897/2024
 - 2. korjaussarja 2025?, lausunnolla 5.2.2025 alkaen luonnos hallituksen esitykseksi (mm. "Airbnb sääntely", 4 vk, 90 pv/v, RakJ 180 pv, kirjanpito)
- Maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttui alueidenkäyttölaiaksi 1.1.2025
- Hallitusohjelmassa kirjauksia alueidenkäytön lainsäädäntöä koskien
- Työryhmät ja MRL:n muutokset, kolmea lakia
 - **Alueidenkäyttölakityöryhmä – työryhmän ehdotus 2024/syyskuu**
 - **Yhdyskuntakehittämislaki- ja yhdyskuntarakentamislakityöryhmä – määräaika päättyi 31.8.2025**

MRL:sta 4:ään erilliseen lakiin?



prof. Ekroos

5

5

MRL:sta 4 lakia, tilanne 9/2025

- **Rakentamislaki**, voimaan 1.1.2025,
 - Korjaussarja 1: mm. puhtaan siirtymän sijoittamislupa, ilmastosääntely, valvonta (HE 101/2024)
 - Korjaussarja 2: mm. direktivin täytäntöönpano, lyhytaikainen vuokraus – tulossa 2025?
- **Alueidenkäyttölaki**, työryhmävalmistelu päättynyt 9/2024, luonnos lausunnolle 5/2025, HE 2025/syksy, voimaan 1.1.2026?
- **“Yhdyskuntakehittämislaki”**, työryhmävalmistelussa (dl 31.8.2025), voimaan 1.1.2026?
 - MRL 1 luku Kuntien maapolitiikka (5a ja 20 §), MRL 12a luku Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen (91a–p §), MRL 13 luku Maan luovuttaminen ja lunastaminen (92–103 §)
 - MRL 14 luku Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus (104–109 §)
 - MRL 11 luku Tonttijako (78–82 §)
 - MRL 15 luku Kehittämisaalueet (110–112 §)
- **“Yhdyskuntarakentamislaki”**, työryhmävalmistelussa, voimaan 1.1.2026?
 - MRL 12 luku Kadut ja muut yleiset alueet (83–91 §)
 - MRL 13a luku Hulevesiä koskevat erityiset säännökset (103a–o §)
 - Katujen ja yleisten alueiden kunnossapitolain säännökset kokonaisuudessaan (1–21 §).

prof. Ekroos

6

6

RAKENTAMISEN SÄÄNTELY

- Rakentamista säännellään maankäyttö- ja rakennuslailla (132/1999) ("MRL") sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksella (895/1999) ("MRA")
- **1.1.2025 RAKENTAMISLAKI (751/2023) KORVSI MRL:n ja MRA:n rakentamissääntelyn**
- Rakentamismääräyskokoelmassa annetaan teknisluonteisia (velvoittavia) säännöksiä
 - Ympäristöministeriö ylläpitämä kokoelma MRL:n nojalla annetuista säännöksistä, joka sisältää **YM:n asetuksia**
- Tarkempia säännöksiä annetaan kunnan **rakennusjärjestyksessä**
 - Pakollinen jokaisessa kunnassa
- Rakentamista ohjaa myös
 - Maakuntakaava tai yleiskaava tai asemakaava
 - Yksittäisessä rakennusluvassa asetetut **ehdot** (lupaviranomainen asettaa ehdot aina laissa määriteltyjen rajojen puitteissa)

prof. Ekroos

7

7

RAKENTAMISLAKI: 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

8

8

RAKENTAMINEN - lähtökohtia (2)

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

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 pysytettäväksi 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;

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 rakennustaitteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvokkaiden rakennusten 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 määrittellä 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.

11

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.

12

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 ylämpään kerrokseen, kun sisäkatto noudattaa vesikaton muotoa. Alle 1,6 m korkeita osia ei lueta kerrosalaan.

prof. Ekroos 13

13

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
- 14 §, Uusiutuvista lähteistä olevan energian vähimmäisosuus
 - 38 %
 - 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.

14

Yleiset säännökset – rakentaminen 4

- 15 §, Kansallinen päästötietokanta
 - Suomen ympäristökeskuksen on ylläpidettävä kansallista päästötietokantaa, jonka on sisällettävä rakennuksen vähähiilisuuden arvioinnissa tarvittavat yleisluontoiset hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen 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 käytön aikaisen 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.
 - **YMA purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä 1089/2024**

15

Kunnan rakennusjärjestys, 17-28 §:t

- Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.
- Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia suunnitelmallista ja sopivaa rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta.
- Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.
- Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.
- Rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä muutoksenhausta hallintotuomioistuimeen säädetään kuntalaisissa.

16

Rakennusjärjestys, RakL 17 §

- Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.
- Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. (987/2024)
 - YmVM s. 11, kunta ei saa kieltää tai rajoittaa alle RakL 42.1 §:n kynnyksen jääviä rakennuskohteita, HE 101/2024 samoin 17 §:n yksityiskohtaiset perustelut (2. kappale) lupakynnyksen tiukentamisen suhteen
 - HE (3 kpl): Kunta **voi RakL 42.2 §:n mukaisten osalta määrätä**, millainen rakentaminen ei vaadi lupaa (esim. laiturin, aallonmurtajan tai aidan rakentamisesta; rakennuksen julkisivun tai katon ulkoverityksen muuttamisesta; ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen tai aurinkopaneelin sijoittamisesta; julkisivuun asennettavan kilven, markiisin tai parvekelasituksen asentamisesta; huoneistojen jakamisesta tai yhdistämisestä; asuntovaunun tai -laivan paikallaan pitämisestä, tai uuden hiihtohissin sijoittamisesta jo urheiluun tai vastaavaan alueidenkäytön suunnittelussa osoitetulle alueelle.
 - HE (4 kpl): **rakennusjärjestyksessä ei voida** esimerkiksi rajoittaa talusrakennusten lukumäärää tai määrätä, että talusrakennuksen on oltava vähintään 30 neliometriä, jolloin se muuttuisi luvanvaraiseksi

prof. Ekroos

17

17

Rakennusjärjestys, RakL 17 §

- Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta: (987/2024)
 - 1) 42 §:n 1 momentin mukaista **rakentamislupaa edellyttävän** rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita; - ei koske muita kuin rakentamislupaa edellyttäviä
 - 2) 42 §:n 1 momentin mukaista **rakentamislupaa edellyttävän** rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
 - 3) **sivuasunnon** rakentamista rakennuspaikalle;
 - 4) 42 §:n 1 momentin mukaista **rakentamislupaa edellyttävän** rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
 - 5) **42 §:n 2 momentin** mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
 - 6) **rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;**
 - 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
 - 8) **muuta 5–7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.**
- Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

prof. Ekroos

18

18

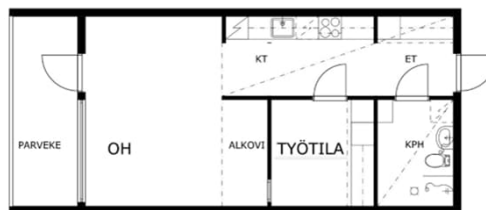
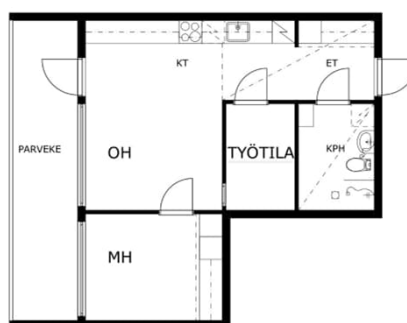
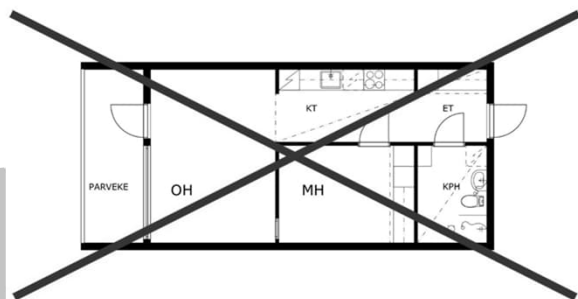
Olennaiset tekniset vaatimukset

- 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 §, Kokoon tumistilat

19

Asuin-, majoitus- ja työtila

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



20

Olennaiset tekniset vaatimukset 2

- 38 §, **Rakennuksen vähähiilisyys (HE 101/2024)**
 - Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uusi rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla vähähiiliseksi. Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki on raportoitava 122 §:n mukaista **loppukatselmusta varten tehtävässä ilmastaselvityksessä** seuraavien uusien rakennusten osalta:
 - 1) rivitalo;
 - 2) asuinkerrostalo;
 - 3) toimistorakennus ja terveyskeskus;
 - 4) liikerakennus, tavaratalo, kauppakeskus, myymälärakennus, myymälähalli, teatteri, ooppera-, konsertti- ja kongressitalo, elokuvateatteri, kirjasto, arkisto, museo, taidegalleria ja näyttelyhalli;
 - 5) majoitusliikerakennus, hotelli, asuntola, palvelutalo, vanhainkoti ja hoitolaitos;
 - 6) opetusrakennus ja päiväkotit;
 - 7) liikuntahalli;
 - 8) sairaala;
 - 9) lämmitettyä nettoalaltaan yli 1 000 neliömetrin suuruinen varastorakennus, liikenteen rakennus, uimahalli ja jäähalli.
 - **Ilmastaselvityksen** laatimisvelvoite **ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista**. Hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arvioinnin on katettava rakennuksen elinkaari. Arvioinnissa on käytettävä rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmää sekä kansallisen päästötietokannan tietoja tai muita arviointimenetelmän mukaisia ympäristöominaisuustietoja.
 - Vähähiilisuuden arvioinnin on katettava erikseen rakennuksen ja rakennuspaikan sisältämät uudet ja hyödynnettävät rakennus- ja tekniikkaosat. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että 1 momentissa tarkoitetulle rakennukselle laaditaan **rakentamislupavaiheessa vähintään pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo**. Luettelo on päivitettävä keskeisten muutosten osalta rakennuksen loppukatselmusta varten.
 - Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisuuden arviointimenetelmästä, arvioinnissa käytettävistä tiedoista ja arvioinnin lähtötietojen ja tulosten raportoinnista, ilmastaselvityksen laatimisesta sekä rakennustuoteluettelosta.:

21

Olennaiset tekniset vaatimukset 3

- 38 a §, **Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvo**
 - Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää 38 §:n 1–9 kohdassa tarkoitettujen rakennusten käyttötarkoituksittain säädettyä raja-arvoa. **Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon alittuminen osoitetaan 122 §:n mukaista loppukatselmusta varten tehtävällä ilmastaselvityksellä.**
 - Raja-arvo ei koske korjaus- ja muutostöitä, kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä eikä rakennuksen laajentamista.
 - Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvon on perustuttava rakennuksen koko elinkaaren aikana tapahtuvaan energian ja materiaalien kulutukseen, eikä se sisällä rakennuspaikan hiilijalanjälkeä eikä rakennuksen tai rakennuspaikan hiilikädenjälkeä.
 - Raja-arvoa annettaessa voidaan ottaa huomioon sellaiset erityistilanteet, joissa raja-arvon alittaminen on rakennukseen, sen käyttötarkoitukseen tai sijaintipaikkaan liittyvien ominaispiirteiden taikka 29 §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten teknisen ja toiminnallisen toteuttamisen vuoksi erityisen vaikeaa.
 - Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvosta.

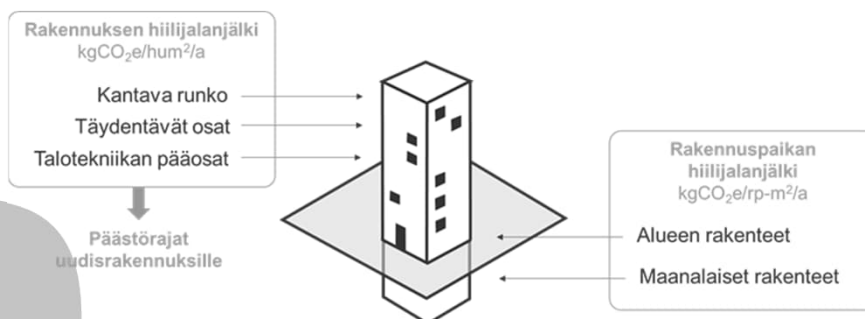
22

Olennaiset tekniset vaatimukset 2

- 39 §, Rakennuksen elinkaariominaisuudet
 - Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, **että rakennus sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan materiaalitehokkaasti elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöältään 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 purettavissa 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:

23

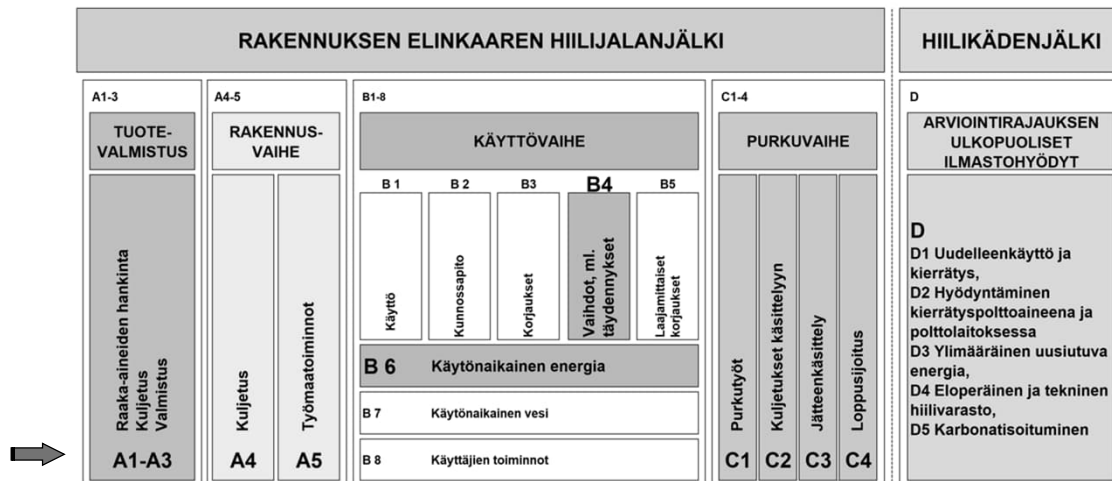
Rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjälki



24

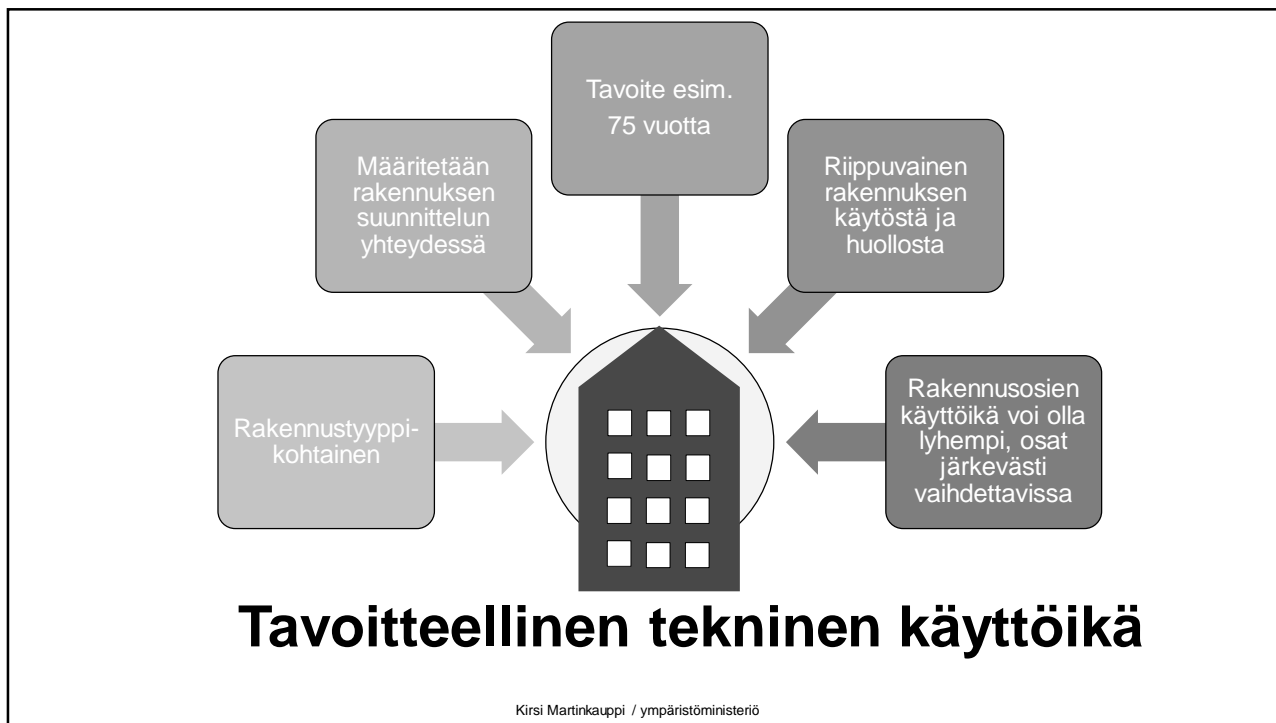
Asetuksessa: rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki

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



Kiertotalous, eli mm. kierrätysmateriaalien käyttö näkyy hiilijalanjäljen tuloksissa! ²⁵

25



26

RAKENNUSLUPA JA MUUT LUVAT

- **LUPAJÄRJESTELMÄ**
 - Rakennuslupa – **RAKENTAMISLUPA**
 - SIJOTTAMISEN EDELLYTYKSET JA TOTEUTTAMISEN EDELLYTYKSET
 - SIJOITTAMINEN VOIDAAN RATKAISTA MYÖS ERILLISELLÄ PÄÄTÖKSELLÄ
 - **Toimenpidelupa – poistui (jatkossa rakentamislupa)**
 - **Purkamislupa**
 - **Maisematyölupa**
- **Poikkeaminen - POIKKEUSLUPA**
 - poikkeamisvalta kunnalla
- **Suunnittelutarvealue** - rakentamisen edellytykset suunnittelutarvealueella
 - Ei erillisenä päätöksenä (huom! Erillinen sijoittamislupa)
- Puhtaan siirtymän sijoittamislupa

prof. Ekroos

27

27

VIRANOMAISVALVONNAN VAIHEET

- Mahdolliset esikysymykset ratkaistava ennen luvan myöntämistä
 - poikkeaminen – esim. kaavasta tai muusta rajoituksesta,
- Luvan tarve (rakentamislupa)
- Lupamenettely (hakemus, kuuleminen ja lausunnot, käsittely, edellytykset, päätös ja -määräykset, päätöksestä ilmoittaminen, voimassaolo)
- Rakennustyön suoritus (aloittamisilmoitus, viranomaistarkastukset, katselmukset, loppu-katselmus)

prof. Ekroos

28

28

Viranomainen

- kunnan **rakennusvalvontaviranomainen** (tavallisesti rakennuslautakunta/ympäristölautakunta)
 - rakennusluvut, purkamisluvat
 - hallintosäännöllä mahdollista määrätä, että lupa-asian ratkaisee viranhaltija
 - esim. tietyn m²:n määrän alittavat hankkeet (Tuusula: <600 krm², ratkaisee rakennustarkastaja)
- Kunnan hallintosäännöllä säädetään mikä viranomainen, jos laissa viranomaisena kunta
 - voi olla rakennusvalvontaviranomainen tai joku muu, jos ei säädetty, kunnanhallitus)
 - Maisematyölupa – kunta
 - Poikkeuslupa – kunta (usein viranomaisena yleensä muu kuin rakennusvalvontaviranomainen)

prof. Ekroos

29

29

Tiiviisti: rakentamisen luvanvaraisuus ja luvat

- Rakentamislain myötä luvantarvesäätely muuttuu, kynnys nousi
 - 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 – **USEIMMITEN SAMASSA YHTEYDESSÄ**
 - 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

30

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 lukuun ottamatta enintään kaksi kuukautta paikallaan pidettävää tapahtumarakennetta;
 - 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
 - 6) vähintään 2 neliometriä oleva valaistu mainoslaite;
 - 7) energiakaivo;
 - 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käyttöön.
- Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa myös, jos rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin
- Rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta.
- Rakentamislupa **ei kuitenkaan ole tarpeen, jos** toimenpide perustuu
 - alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan,
 - liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) mukaiseen 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**

31

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.

32

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.

33

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.

34

46 §, Sijoittamisluvan edellytykset **suunnittelutarvealueella**

- Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla **suunnittelutarvealueella** on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:
 - 1) **ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;**
 - 2) **ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai** aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
 - 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

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

- 1) olemassa olevaan asuntoon tai 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

35

Suunnittelutarvealue, MRL 16 §

- Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.
- Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.
- **Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain (751/2023) 17 §:ssä tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä (rakennusjärjestys) osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen**, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä.
- Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan.

36

SUUNNITTELUTARVEALUE

- Säännökset: MRL 16 § - määritelmä ja määrittely
- Rakentamislain 46 ja 47 §:t (nyt MRL 137 §) – sijoittumisen edellytykset suunnittelutarvealueella
- **Lakisääteinen määritelmä:**
 - alue, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin
 - esimerkki
 - kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka **vapaa-alueiden järjestämiseen**
- Mahdollista myös osoittaminen oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä
 - Enintään 10 vuotta kerrallaan

37

Merkitys (= oikeusvaikutukset)

- asemakaava poistaa suunnittelutarpeen
- oikeusvaikutteinen yleiskaava voi poistaa suunnittelutarpeen vain
 - kyläalueella ja maaseutualueella, MRL 44 §
 - ranta-alueella (MRL 72 §)
 - Tuulivoimayleiskaavan alueella
- rakentamislain 46 ja 47 §:t
 - Rakennusvalvontaviranomainen päättää
 - Ei erillistä päätöstä, vaan rakennusluvan yhteydessä
- puhtaan siirtymän sijoittamislupa syrjäyttää tarpeen harkita

38

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa, 43 a §

- Rakentamisluvan hakijan niin pyytäessä puhtaan siirtymän teollisuushankkeen alueidenkäytöllisten edellytysten tarkastelu **tehdään sijoittamisluvalla** ilman asemakaavaa tai yleiskaavaa, jossa on määrätty sen käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.
- Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla **ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua puhtaan siirtymän sijoittamisluvan tarkoitus huomioon ottaen**. Puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka puhtaan siirtymän sijoittamisluvalla asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

39

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa, 43 a §

Puhtaan siirtymän teollisuushankkeita ovat:

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

40

Puhtaan siirtymän sijoittamislupa, 46 a §

Puhtaan siirtymän sijoittamisluvan edellytyksenä 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 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 on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta;
 - 11) vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistavien, käsittelevien tai varastoivien tuotantolaitosten sijoittaminen on sopivaa ottaen huomioon sijoituspaikan ympäristön nykyinen ja tuleva alueidenkäyttölain mukaisessa oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus sekä aluetta mahdollisesti koskevat kaavamääräykset.
- Jos puhtaan siirtymän sijoittamisluvan mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä purkamisluvan myöntämisen edellytyksistä säädetään.

41

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 epäamisestä 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 epäamisestä 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.

42

Maisematyö lupa, 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 vähäisiin toimenpiteisiin. Lupaa ei myöskään tarvita rakentamishanketta valmisteleviin välttämättömiin toimenpiteisiin, jotka liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen.**
- **Lupa ei myöskään ole tarpeen, jos** toimenpide perustuu liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.
- Maisematyölupaa koskevia säännöksiä **ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, josta säädetään maa-aineslaissa (555/1981).**
- **Maisematyöluvan edellytykset**
- Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, kunnan on myönnettävä maisematyö lupa, **jollei toimenpide vaikeuta 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, jollei 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-aineslain 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.**

43

Rakennuksen purkaminen, 55 §

- 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, **rakentamishankeeseen ryhtyvän on kirjallisesti ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle rakennuksen tai sen osan purkamisesta 30 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä (purkamisilmoitus)**. Rakennusvalvontaviranomainen voi mainitun ajan kuluessa perustellusta syystä vaatia luvan hakemista.

44

Purkaminen edellytykset 56 §

- **Rakennusvalvontaviranomainen** voi myöntää luvan rakennuksen purkamiseen.
- Rakennuksen saa purkaa, jos asema-, yleis- tai maakuntakaavassa, **joka on alle 13 vuotta vanha, sallitaan** purkaminen eikä rakennusta ole suojeltu lain nojalla.
- Alueella, jolla ei ole asema-, yleis-, tai maakuntakaavaa tai kaava on vanhempi kuin 13 vuotta, rakennuksen **purkaminen ei saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.**
- Tilanteessa, jossa purkaminen johtaa **purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, muun kuin suojellun rakennuksen saa purkaa aina, jos:**
 - 1) rakennus sijaitsee kunnassa, jossa rakennukset ovat menettäneet suurimman osan arvostaan;
 - 2) rakennukselle ei ole enää osoitettavissa käyttötarkoitusta; ja
 - 3) rakennuksen kunto ja korjausmahdollisuudet ovat huonot.
- **Kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:**
 - 1) rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta;
 - 2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;
 - 3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; ja
 - 4) rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.
- Luvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä.

45

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 säädettyjä 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 vähähiilisyttä.**

46

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 ja loppukatselmuksen 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.

47

Lupamenettely, 6 luku

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

48

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.

49

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.

50

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, massoittelusta, julkisivuista tai rakennuksen käytöstä naapureille aiheutuvista vaikutuksista on esitetty sellaista tietoa, jota ei ole ollut käytettävissä sijoittamislupahakemuksesta kuultaessa.
- Luvan hakija voi **liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen**.
- **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**.

51

Kuuleminen ja lausunto, puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta 63 a §

- Kunnan on ilmoitettava puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksen vireille tulosta ja kuultava naapureita ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa.
- Luvan hakija voi liittää hakemukseensa luotettavan selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen.
- Kunnan on lisäksi **varattava kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus esittää mielipiteensä lupahakemuksesta, joka koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia**.
- Luvan hakijan on tiedotettava lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.
- **Lausunto Lupa- ja valvontavirastolta, maakunnan liitolta sekä muulta valtion viranomaiselta, jos lupahakemus koskee merkittävästi sen toimialaa (67 a §)**

52

Vaikutusten arviointi, puhtaan ... 75 a §

- Puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemuksen yhteydessä rakentamishankkeeseen ryhtyvän on hankkeen laajuudesta riippuen selvitettävä suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:
 - 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
 - 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
 - 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
 - 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
 - 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
 - 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.
- Jos kysymyksessä on ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 3 §:ssä tarkoitettu hanke, sen ympäristövaikutukset arvioidaan noudattaen tämän lain 75 §:ää.

53

YVA, 75 §

- Jos rakentamisesta taikka muusta tämän lain mukaan luvanvaraisesta tai viranomaishyväksyntää edellyttävästä toimenpiteestä on tehtävä yva, on hakemuksen vireille tulosta sen lisäksi, mitä 63 §:ssä säädetään, tiedotettava yleisessä tietoverkossa.
 - Lupa- ja valvontavirastolle on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen hakemuksesta. Asiassa jätetyistä huomautuksista ja lausunnoista on laadittava yhteenveto, jonka on oltava yleisesti saatavilla päätöksen antamisajankohtana.
- Velvollisuudesta ottaa ympäristövaikutusten arviointi huomioon lupamenettelyssä säädetään ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain 4 luvussa.

54

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, massoitte- lusta, 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.**

55

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.**

56

Lausunto, purkamislupa, maisematyö lupa, rakentamislupa, 66 §

- **LVV:n** 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 LVV 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.

57

Lausunto, purkamislupa, maisematyö lupa, 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** lausuntopyyntöön saapumisesta.

58

Lausunto, poikkeamislupa, rakentamislupa suunnittelutarvealueella, 67 §

- **LVV:n 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.

59

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 tarkoitamaan 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.

60

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.

61

Luvan voimassaolo, 77 §

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

62

Aloittamisoikeus, 78 §

- Lupaviranomainen voi perustellusta syystä antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakentamis- tai maisematyölupaa taikka 131–134 §:ssä tarkoitettu laitteiden sijoittamista, muuttamista tai poistamista koskeva päätös on saanut lainvoiman edellyttäen, ettei päätöksen täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttämäksi (aloittamisoikeus).
- Muutoksenhakutuomioistuimien voi valituksesta kumota määräyksen tai muuttaa sitä tai muutoinkin kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon.
- Luvan hakijan on asetettava hyväksyttävä vakuus ..
- Aloittamisoikeus voidaan samoin edellytyksin myöntää myös valitusajan kuluessa tai 14 päivän kuluessa valitusajan päättymisestä erikseen tehdystä hakemuksesta.

63

Määräaika, 68 a §

- Rakennusvalvontaviranomaisen on ratkaistava rakentamislupahakemus **kolmen kuukauden kuluessa siitä**, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn.
- Suunnittelutehtävän vaativuudeltaan poikkeuksellisen ja erityisen vaativan rakentamishankkeen rakentamislupahakemus sekä puhtaan siirtymän sijoittamislupahakemus on **ratkaistava kuuden kuukauden kuluessa** siitä, kun rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn.
- Lupahakemuksen käsittelyn viivästyemisestä on kunnan oma-aloitteisesti **palautettava rakentamislupamaksusta 20 prosenttia** kultakin viivästyksen **kuukaudelta**, jollei viivästys ole aiheutunut hakijasta.

64

Toteumamalli ja loppukatselmus yms.

- Rakennuskohteen toteumamalli, 71 §
 - Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että suunnittelija päivittää suunnitelmiin rakennustöiden toteutuksen mukaiset muutokset ja rakennuksen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat pääpiirustustasoiset rakennussuunnitelmat pääpiirustustasoa vastaavaksi toteumamalliksi sekä erityissuunnitelmat vastaamaan toteutettua rakennusta. Erityissuunnittelijan on toimitettava pääsuunnittelijalle ja rakennussuunnittelijalle toteutuneet, päivitettyt erityissuunnitelmat. Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että rakennuksen toteumamalli tai koneluettavat tiedot pidetään ajan tasalla rakennuksessa tehtävien muutostöiden yhteydessä.
- Loppukatselmus, 122 §
 - 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; ...

65

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 tasoinen rakennusvalvontaviranomainen voi ratkaista vaativan tasoisia rakennuskohteita koskevat toteuttamislupahakemukset hankittuaan sopimusteitse tarvittavaa lisäosaamista vaativan tasoiselta rakennusvalvontaviranomaiselta. Tavanomaisen tasoinen 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

66

Vastuusta rakentamisessa

- 91 § Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus
- 92 § Pääsuunnittelija
- 93 § Rakennussuunnittelija
- 94 § Erityissuunnittelija
- 95 § kumottu
- 96 § Vastaava työnjohtaja
- 97 § Erityisalojen työnjohtajat
- 98 § Myötävaikutusvelvollisuus

67

MUUTOKSENHAKU MUUT PÄÄTÖKSET - erityisesti luvat RAKENTASMISLAIN 176-184 §:t

prof. Ekroos

68

68

Muutoksenhaku - hallintovalitus – 178 §

- kunnan viranomaisen päätös nojalla
 - Jos viranhaltijan päätös, oikaisuvaatimus rakennusvalvontaviranomaiselta
 - Hallintolain mukaisesti
- Rakennusvalvontaviranomaisen päätöksestä valitus hallinto-oikeuteen
 - Valituslupa KHO:een
- Pääosin muutoksenhausta hallintoasioissa annetun lain mukaisesti
- erityissäännöksiä:
 - valitusoikeussäännökset MRL 179-184 §
 - päätöksen tehneellä viranomaisella valitusoikeus hallinto-oikeuden päätöksestä

Oikaisuvaatimus, 178 §

- Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, saa vaatia oikaisua. Jos rakennusvalvontatehtävä on sopimuksen nojalla annettu toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi, tämän tekemää hallintopäätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen käsittely määräytyy rakentamisen sijaintikunnan tai toimenpiteen suorittamispaikan mukaisesti.
- Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa.
- Muutosta kunnan viranomaisen muihin kuin 21 ja 177 §:ssä tarkoitettuihin päätöksiin haetaan valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään. Lupamaksua ja valvontamaksua koskevaan muutoksenhakuun sovelletaan kuitenkin, mitä lupapäätöksen muutoksenhausta säädetään.

Valitusoikeus – rakentamislupa, 179 §

- Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:
 - 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
 - 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
 - 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
 - 4) kunnalla;
 - 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
 - 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.
- Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.
- Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös LVV:lla.

Valitusoikeus - toteuttamislupa, 181 §

- Valitusoikeus erillisellä päätöksellä ratkaistavasta toteuttamisluvasta on:
 - 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
 - 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
 - 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
 - 4) kunnalla;
 - 5) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus – puhtaan siirtymä sij.lupa, 179 a §

- Valitusoikeus puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta on:
- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella;
- 7) muulla kuin 4–6 kohdassa tarkoitetulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.
- Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen.

Valitusoikeus - purkamislupa, 182 §

- Valitusoikeus purkamisluvasta on:
- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla.
- Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella sekä museoviranomaisella, jos rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.

Valitusoikeus – maisematyöluva, 183 §

- Valitusoikeus maisematyöluvasta on:
- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä;
- 3) kunnalla;
- 4) naapurikunnalla, jonka alueidenkäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 5) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.
- Jos maisematyöluvalla toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa, valitusoikeus maisematyöluvasta on:
 - 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
 - 2) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

prof. Ekroos

75

75

Valitusoikeus – poikkeamisluvasta, sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta, 180 §

- Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:
- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka toimialaan kuuluu luonnon- tai ympäristönsuojelun edistäminen tai kulttuuriperinnön vaaliminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen;
- 8) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

prof. Ekroos

76

76