

Mäenpää Paula

Kuntaliitto

**Rakentamislupahakemuksen
käsittelymääräaika (RakL 68 a §)**



© Suomen Kuntaliitto ry
Helsinki 2021

Kuntaliitto
Toinen linja 14
PL 200, 00101 Helsinki
Puhelin 09 7711
www.kuntaliitto.fi

Sisältö

1	Rakentamislupahakemuksen käsittelylle rakentamislain 68 a §:ssä säädetty käsittelymääräaika ja luvan liitteet.....	6
1.1	Rakentamislain käsittelymääräaika koskee rakentamislupaa ja puhtaan siirtymän sijoittamislupaa.....	6
1.2	Rakentamislain mukainen käsittelymääräaika määräytyy suunnittelutehtävän vaativuuden mukaan	7
1.3	Lupamaksun alennus 20 % kultakin täydeltä viivästyksen kuukaudelta	7
1.4	Hakemuksen käsittely ja käsittelyajan laskenta rakentamislainsäädännössä.....	8
2	Lupapäätökseen tarvittavat tiedot	10
2.1	Suunnittelijoiden kelpoisuuden arviointi	10
2.2	Päätökseen tarvittavat liitteet	10
2.2.1	Aina tarvittavat liitteet = minimivaatimus päätökseen tarvittavista liitteistä:	10
2.2.2	Muut tarvittavat liitteet (RakL 61 §)	11
2.2.3	Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys	12
2.3	Naapureiden kuuleminen ja lausunnot	12
2.3.1	Naapureiden kuuleminen	12
2.3.2	Tarvittavat lausunnot.....	12
3	Miten selviytyä säädetystä määräajasta	13
3.1	Keinoja säädetystä käsittelyajasta selviytymiseen	13
3.1.1	Lupapäätöksen tekeminen minimimitiedoin	13
3.1.2	Ennakkoneuvottelut	13
3.1.3	Kielteinen päätös tai tutkimatta jättäminen	14
4	Muuta huomioitavaa.....	15
4.1	Muita viranomaisista koskevia määräaikoja.....	15
4.2	Keskeinen sovellettava lainsäädäntö	16

1 Rakentamislupahakemuksen käsittelylle rakentamislain 68 a §:ssä säädetty käsittelymääräaika ja luvan liitteet

Yleiskirje 11/2025, 20.11.2025 Paula Mäenpää, Minna Mättö

1.1 Rakentamislain käsittelymääräaika koskee rakentamislupaa ja puhtaan siirtymän sijoittamislupaa

Tässä yleiskirjeessä käsitellään rakentamislain 1.1.2026 alkaen sovellettavaa rakentamislupahakemuksen käsittelymääräaika ja määräajan laiminlyömisestä aiheutuvia seuraamuksia. Käsittely määräaika koskevan lainsäädäntömuutoksen keskeisenä tavoitteena on parantaa lupakäsittelyn ja rakentamisprosessin ennakoitavuutta. Uudistus on toteutettu rakentamislain 68 a §:n muutoksella (19.12.2024/897, HE 101/2024 vp).

Tämä yleiskirje koskee vain rakentamisluvan käsittelylle säädettyä määräaika. Yleiskirje ei koske puhtaan siirtymän sijoittamislupaa. Poikkeamis-, purkamis- ja maisematyölupien käsittelylle ei ole säädetty rakentamislainsäädännössä määräaika.

Toistaiseksi on epäselvää, koskeeko laissa säädetty määräaika erillistä sijoittamislupapäätöstä. Sijoittamislupa on rakentamisluvan ns. esilupa, jonka voimassaoloaikana myönnetään rakentamislupa rakennushankkeen toteuttamiselle. Toisaalta sijoittamislupaa voidaan pitää osana rakentamislupaa, jolloin käsittelymääräajan soveltaminen voisi tulla kysymykseen.

Tämänhetkisen tiedon perusteella käsittelymääräajan laskentaa koskevaa asetusta ei ole valmisteilla. Säännös on monelta osin epäselvä ja tulkinnanvarainen.

Tämä yleiskirje perustuu sen laatimisajankohdan tietoon, ja tulkinnot tulevat täsmentymään oikeuskäytännön myötä.

1.2 Rakentamislain mukainen käsittelymääräaika määrytyy suunnittelutehtävän vaativuuden mukaan

Rakentamislaisissa säädetty rakentamislupahakemuksen käsittelymääräaika on:

- 3 kuukautta, kun suunnittelutehtävän vaativuus on vähäinen, tavanomainen tai vaativa,
- 6 kuukautta, kun suunnittelutehtävä on poikkeuksellisen tai erityisen vaativa taikka kyse on puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta.

Laissa ei ole säädetty, minkä suunnittelutehtävän vaativuudesta on kyse, joten lähtökohtana voidaan pitää rakentamishankkeen vaativinta suunnittelutehtävää, joka voi olla muukin kuin rakennussuunnittelutehtävä.

1.3 Lupamaksun alennus 20 % kultakin viivästyksen kuukaudelta

Lupahakemuksen käsittelyn viivästymisestä on kunnan oma-aloitteisesti palautettava rakentamislupamaksusta 20 prosenttia kultakin viivästyksen kuukaudelta, jollei viivästys ole aiheutunut hakijasta. (RakL 68 a § 2 mom)

Säännöksen sanamuoto ei ole täysin yksiselitteinen, mutta voitaneen lähteä siitä, että maksua on alennettava jokaista täyttä viivästyskuukautta kohden.

Lupamaksun palauttaminen (oikeastaan tulee puhua alennuksesta) on säädetty kunnan oma-aloitteiseksi tehtäväksi. Jos määräajan ylitystä ei voida osoittaa hakijasta johtuvaksi, lupamaksua on lain mukaan alennettava 20 prosenttia kultakin viivästyksen kuukaudelta. Näyttö siitä, että määräajan ylitys johtuu hakijasta, on rakennusvalvonnalla.

1.4 Hakemuksen käsittely ja käsittelyajan laskenta rakentamislaisissa

Hallintolain mukaan lupahakemus on mahdollista jättää vajavaisena. Hakemuksen hallintolain mukainen käsittely tulee aloittaa viivytyksettä ja hakijalle tulee ilmoittaa mahdollisista puutteista ja tarvittavista liitteistä.

Lupaviranomaisella on normaali hallintolain 31 §:n mukainen asian selvittämisvelvollisuus eli viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset. Asianosaisen tehtävänä puolestaan on saman pykälän mukaan esittää selvitystä hakemuksensa perusteista ja muutoinkin myötävaikuttaa vireille panemansa asian selvittämiseen.

Hakijalle on tarpeen antaa määräaika, johon mennessä täydennykset tulee tehdä (hallintolaki 33 §). Rakentamislain esitöissä katsotaan, että jos hakemusasiakirjoihin pyydetään epäolennaisia täydennyksiä, rakentamislaisissa säädetty käsittelyaika kuluu ja vain olennaisiin täydennyspyyntöihin kuluva aika katkaisee käsittelyajan kulumisen. On tärkeää muistaa, että loma-ajat sisältyvät käsittelylle säädetyn määräajan laskentaan.

Rakentamisluvan käsittelylle rakentamislaisissa säädetty käsittelymääräaika alkaa kulua, kun hakemus on käsittelykelpoinen (RakL "rakentamislupahakemus liitteineen on vireille pantu rakennusvalvonnassa ja *liitteet mahdollistavat hakemuksen käsittelyn*"). Jos hakemus on puutteellinen ja viranomainen pyytää tarvittavia täydennyksiä, hakemuksen täydentämiseen kuluva aika ei kuluta rakentamislaisissa tarkoitettua käsittelyaikaa, mikäli käsittelyä ei voida jatkaa miltei osin.

Lain esitöiden perusteella myös naapureiden kuuleminen ja muiden viranomaisten lausuntojen pyytämiseen ja saamiseen kuluva aika kuluttaisi lupakäsittelylle rakentamislaisissa säädettyä käsittelyaikaa. Lupahakemuksesta on rakentamislain mukaan kuultava pääsääntöisesti myös mm. naapureita. Kuulemisaikaa on aina varattava asian laatu ja laajuus huomioiden riittävästi.

Rakentamislain 66 §:ssä ja 67 §:ssä säädetään nimenomaisesti erikseen lausunnon pyytämisestä lupa- ja valvontavirastolta, elinvoimakeskukselta ja museoviranomaiselta tietyissä tilanteissa. Lisäksi tietyissä tilanteissa naapurikunnalta tulee pyytää lausunto. Lisäksi säädetään, että suunnittelutarvealueella sijoittamisluvasta tulee pyytää muun valtion viranomaisen ja maakunnan liiton lausunto, jos lupahakemus koskee merkittävästi niiden toimialaa. Nämä lausunnot on annettava 1 kk määräajassa (RakL 66 § 6 mom ja 67 § 4 mom).

Lain esitöiden perusteella voidaan todeta, että esimerkiksi rakennusvalvonnan sisäiset prosessit (mm. käsittelyyn jätetyn lupahakemuksen erilaisten valmistelevien neuvottelukuntien käsittelyt), kaupungin sisäiset lausuntomenettelyt, viranhaltijan käsittelytoimenpiteet kuuluttavat käsittelyaikaa. Myös toimielinkäsittely kuluttaa käsittelyaikaa.

Lain esitöiden perusteella jää epäselväksi, kuluttaako esimerkiksi YVA-menettely, luonnonsuojelulain mukainen prosessi, rakennussuojeluprosessi tai muu vastaava

rakentamislainsäädättyä käsittelyaikaa. Lain esitöiden mukaan tällainen prosessi ”otetaan tarvittaessa huomioon määräämää laskettaessa”. Voitanee lähteä siitä, että kun rakennusvalvontaviranomainen ei voi tällaiseen muuhun prosessiin tai sen kestoon vaikuttaa, tällaiset prosessit eivät kuluta lupahakemuksen käsittelyaikaa.

Käsittelyajan laskeminen päättyy lupapäätöksen tiedoksiantamiseen. Jos käsittelyaika on enemmän kuin kolme / kuusi kuukautta, on rakennusvalvontaviranomaisen käytännössä todettava päätöksessä maksun määräämistä varten, mikä on ollut päätöksen rakentamislain mukainen käsittelyaika. Maksuun haetaan säännönmukaisesti muutosta rakentamislain 178 §:n mukaan, minkä lisäksi joissain tilanteissa voi tulla sovellettavaksi perustevelitus.

2 Lupapäätökseen tarvittavat tiedot

Lupapäätös voidaan tehdä, kun hankkeen edellyttämät liitteet ja selvitykset on toimitettu, tarvittavien suunnittelijoiden kelpoisuudet on arvioitu ja naapureiden kuulemiset on suoritettu, sekä tarvittavat lausunnot on saatu. Rakennusvalvontojen yhteistyönä on kehitteillä listoja lupahakemukseen tarvittavista liitteistä.

2.1 Suunnittelijoiden kelpoisuuden arviointi

Rakentamislupaa käsiteltäessä arvioidaan aina pääsuunnittelijan ja rakennussuunnittelijan kelpoisuudet. Lisäksi muiden hankkeen arvioimisen kannalta olennaisten erityissuunnittelijoiden pätevyudet haettuun tehtävään tulee tarkistaa. Vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa tehtävässä rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi ottaa huomioon hankkeen erityispiirteet arvioidessaan suunnittelijan kelpoisuutta tehtävään.

2.2 Päätökseen tarvittavat liitteet

2.2.1 Aina tarvittavat liitteet = minimivaatimus päätökseen tarvittavista liitteistä:

1) Pääpiirustukset

- sisältövaatimuksista säädetään 216/2015 ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä

2) Rakennuksen pääpiirustustasoinen suunnitelmamalli, joka on rakennussuunnitelmien laadintaa varten **tai tiedot koneluettavassa muodossa.**

Muun kuin rakennuksen osalta selvitys rakennuskohteesta ja sen vaikutuksista ympäröivään alueeseen

- Ympäristöministeriön asetus rakentamisen suunnitelmamallien ja viranomaiskatselmusten sisällöstä on valmisteilla ja tulossa voimaan 1.1.2026.

3) Selvitys rakennuspaikan hallinnasta.

2.2.2 Muut tarvittavat liitteet (RakL 61 §)

Rakentamislain 61 § perusteella rakennusvalvontaviranomainen voi **hankkeen laatu ja laajuus** huomioon ottaen perustellusta syystä edellyttää, että rakentamislupahakemukseen liitetään myös:

1) **selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;**

2) **energiaselvitys**

energiaselvitys tulee toimittaa rakentamislaisissa säädetyistä rakennuksista (RakL 37 §).

3) **rakennustuoteluettelo;**

Kun rakentamislupaa haetaan uudisrakennukselle, josta rakentamislain 38 § perusteella edellytetään laatimaan ilmastaselvitys, tulee rakentamisluvan yhteydessä toimittaa pääpiirustustasoinen rakennustuoteluettelo (RakL 61 §).

1027/2024 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta

2 § Rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa sovitun vastuuhenkilön on tehtävä merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjan yhteenveto-osaan siitä, että rakennustyö vastaa ilmastaselvityksessä esitettyä.

23 § Rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa sovitun vastuuhenkilön on tehtävä merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjan yhteenveto-osaan siitä, että rakennustyö vastaa rakennustuoteluettelossa esitettyä.

4) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;

5) selvitys rakennuksen kunnosta toimenpidealueen osalta, jos kyseessä on korjaushanke;

6) muu kuin 1–5 kohdassa tarkoitettu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

2.2.3 Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys tulee toimittaa rakentamislupahakemuksen yhteydessä. Uuden rakennuksen rakentamishankkeessa, johon ei sisälly purkamista, on ilmoitettava arvio ainoastaan rakennuspaikalta pois kuljetettavan maa- ja kiviaineksen määrästä (RakL 16 §).

Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää myös muita mahdollisia liitteitä. Viranomainen voi edellyttää, että liite tai muu tarvittava tieto tulee toimittaa ennen rakennustöiden aloittamista esim. aloituskokoukseen mennessä, silloin kun toimitettavalla asiakirjalla ei ole vaikutuksia kaavanmukaisuuteen, kaupunkikuvaan tai naapuriin. Tällaisia tietoja voivat olla esim. laadunvarmistusselvitys (RakL 111 §) tai erityismenettely (RakL 116 §).

2.3 Naapureiden kuuleminen ja lausunnot

2.3.1 Naapureiden kuuleminen

Rakentamislupahakemuksesta on ilmoitettava ja kuultava naapureita, ellei se rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta **ilmeisen tarpeetonta** (RakL 68 §).

2.3.2 Tarvittavat lausunnot

Viranomaisen on pyydettävä rakentamisluvasta (ja puhtaan siirtymän sijoittamisluvasta) RakL 66 §, 67 § ja 67 a § mukaiset lausunnot. Lausunto on annettava kuukauden kuluessa.

3 Miten selviytyä säädetystä määräajasta

Vaikka ohjelmistotoimittajat tulevat laatimaan laskureita käsittelyajan laskentaan, käsittelytilanteen seuranta ja määräajan valvonta tulee aiheuttamaan ylimääräistä työtä. Lähtökohtaisesti olisi yksinkertaisinta, jos hakemuksen käsittely tapahtuisi kokonaisuudessaan säädetyn määräajan puitteissa, koska näyttö säädetyn määräajan ylityksestä on rakennusvalvontaviranomaisella. Etukäteen ei ole mahdollista arvioida, mikä tulee olemaan rakentamislupapäätöksen (tai puhtaan siirtymän sijoittamisluvan) käsittelyaika, joten käsittelyn tilanne (käsittelyssä / ei käsittelyssä) on hyvä kirjata kunnan asianhallinta- tai vastaavaan järjestelmään (esim. Lupapiste) mahdollista myöhempää laskutukseen liittyvään selvitystarvetta varten.

3.1 Keinoja säädetystä käsittelyajasta selviytymiseen

3.1.1 Lupapäätöksen tekeminen minimitiedoin

Lupapäätös on mahdollista tehdä minimitiedoin ja sellaiset selvitykset ja liitteet, joilla ei ole vaikutusta naapurin asemaan, tai keskeisten lupaedellytysten, kuten kaavanmukaisuuden arviointiin, voidaan edellyttää toimitettavaksi esim. aloituskokoukseen mennessä.

3.1.2 Ennakkoneuvottelut

Ennakkoneuvottelu on monissa kunnissa käytetty menettely, joka voi merkittävästi sujuvoittaa lupaprosessia. Neuvotteluissa voidaan käsitellä hankkeen vaativuutta, lausuntotarpeita, erityismenettelyn tarvetta ja liitevaatimuksia. Erityisesti mahdolliset poikkeamiset on hyvä käydä läpi jo tässä vaiheessa.

3.1.3 Kielteinen päätös tai tutkimatta jättäminen

Rakennusvalvontaviranomaisella on ratkaisupakko, kun rakentamislupa-asia on tullut asianmukaisesti vireille. Viranomaisen ei voi oma aloitteisesti “peruuttaa” tai “palauttaa” hakemusta hakijalle sen puutteellisuuden vuoksi.

Jos hakemus on niin puutteellinen, ettei sitä voida käsitellä hakijasta johtuvista syistä säädetyssä määräajassa, voidaan tehdä kielteinen päätös tai päätös hakemuksen tutkimatta jättämisestä. Tutkimatta jättämispäätös voi tulla kyseeseen silloin, kun selvitystä jostain prosessin edellytyksestä ei ole saatu taikka jos hakemus on sisällöllisesti täydennyskehotuksista huolimatta muutoin niin vajavainen, ettei luvanmyöntämisen edellytyksiä ole mahdollista arvioida. Kielteinen päätös voi tulla kyseeseen silloin, kun asia on sisällöllisesti arvioitavissa ja tämän arvion perusteella lupaedellytykset eivät täyty.

Ennen päätöksen tekemistä hakijalle on asetettava määräaika puutteiden korjaamiseksi ja yksilöitävä puuttuvat asiakirjat ja tiedot (HL 31.2 §). Hakijalle on ilmoitettava, ettei määräajan noudattamatta jättäminen estä asian ratkaisemista.

Kielteinen päätös ja tutkimatta jättämispäätös ovat maksullisia kunnan taksan mukaisesti. Hakijalle on tärkeää kertoa ennen päätöksen tekoa, että hänellä on mahdollisuus peruuttaa hakemuksensa. Tutkimatta jättämispäätökset ja kielteiset päätökset annetaan tiedoksi, kuten muutkin lupapäätökset ja ne ovat tavalliseen tapaan muutoksenhakukelpoisia.

4 Muuta huomioitavaa

4.1 Muita viranomaista koskevia määräaikoja

Eräitä rakentamisen lupia koskevat myös muut kuin rakentamislain 68 a §:ssä säädetty käsittelyn määräajat. Osin nämä ovat tiettyjä lupa-asioita koskevia määräaikoja, osin käsittelyaikoja hankkeiden luvituskokonaisuuksille, joihin usein sisältyy myös rakentamislupia muiden viranomaislupien ohella. Määräaikasääntelyn tausta on usein EU-lainsäädännössä, joka on joko suoraan sovellettavaa (EU-asetukset) tai kansallisella lailla toimeenpantavaa (EU-direktiivit).

On myös huomioitava, että muun lainsäädännön mukaisen käsittelymääräajan laskeminen voi poiketa rakentamislaisa säädetystä. Esimerkiksi UeMenL 9 § ja 10 §:n mukaisesti lupaviranomaisella on velvollisuus todeta hakemus täydelliseksi määräajassa ja käsittelyaika lasketaan vasta siitä, kun hakemus on todettu täydelliseksi.

Siltä osin kuin muualla lainsäädännössä on säädetty rakentamislain 68 a §:ssä säädettyä lyhyemmästä erityisestä käsittelymääräajasta, tätä erityistä lyhyempää määräaikaa tulee noudattaa. Tällainen on esimerkiksi tilanne (pienehköjen) aurinkoenergialaitteiden ja lämpöpumppujen osalta, joiden lupamenettelyissä noudatetaan määräaikoja, joista säädetään laissa uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä (1145/2020). Määräajat vaihtelevat laitoksen tyyppin ja sijoituspaikan mukaan yhdestä kolmeen kuukauteen. Myös Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EU) 2024/1309 gigabitti-infrastruktuurista säädetään lupakohtaisesta neljän kuukauden käsittelymääräajasta VHCN-verkkojen ja niihin liittyvien elementtien tarvitsemille luville.

On myös huomioitava, että muun lainsäädännön mukaisen käsittelymääräajan laskeminen voi poiketa rakentamislaisa säädetystä. Esimerkiksi UeMenL 9 § ja 10 §:n mukaisesti lupaviranomaisella on velvollisuus todeta hakemus täydelliseksi määräajassa ja käsittelyaika lasketaan vasta siitä, kun hakemus on todettu täydelliseksi.

Siltä osin kuin lupa-asiaa koskee myös hankkeen luvituskokonaisuudelle asetettu määräaika, tulee noudattaa sekä sitä että rakentamislain 68 a §:n mukaista rakentamisluvan omaa käsittelyaikaa koskevaa vaatimusta.

Hankkeen luvituskokonaisuuden käsittelymääräajoista säädetään mm. seuraavissa: EU:n parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2024/1252 kriittisistä raaka-aineista (CRMA), EU:n parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2024/1735 Euroopan nettonollateollisuudesta (NZIA), Laki uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä (1145/2020). Edellä mainituissa säädettyihin käsittelymääräaikoihin liittyy valtion seuranta-velvollisuuden toteuttamisen mahdollistamiseksi kunnan lupaviranomaisten ilmoitusvelvollisuuksia, mutta määräajan ylittymisestä ei ole säädetty seuraamuksia, kuten lupamaksun alentamisvelvoitetta.

4.2 Keskeinen sovellettava lainsäädäntö

Rakentamislaki (751/2023)

erityisesti 16 §, 37 §, 38 §, 61 §, 66–68 a §, 111 § ja 116 §

Hallintolaki (434/2003)

Perustuslaki (731/1999)

Laki säädettyjen määräaikain laskemisesta (150/1930)

Laki uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä (1145/2020)

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä (216/2015)