



KUNTA  
LIITTO

**Kaiken takana on kunta.  
Kunnan tukena Kuntaliitto.**



# Kunnan uusi rakennusjärjestys

Webinaari kuntien viranhaltijoille 5.9.2023

Paula Mäenpää

# Ohjelma

- Kunnan uusi rakennusjärjestys- projektin esittely
  - Projektipäällikkö Jukka Latokylä esittäytyy
- Rakennusjärjestyksen suhde kaavoitukseen ja luvanvaraisuuteen
- Suunnittelutarvealue ja rantarakentaminen
- KHO:n ratkaisuja
  - Suunnittelutarvealue
  - Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos
  - Sivuasuunto

# Rakentamislain toimeenpano tuki-projekti 31.5.23 – 31.12.2024

- Hankkeen projektipäällikkö Jukka Latokylä, 8 kk (09/2023 – 04/2024)
- Klinikatyöskentely 5-6 kk (09/2024 – 01/24)
  - Yhteiskehittelyllä aineksia rakennusjärjestyssuosituksen ja taksaohjeen pohjaksi
- Verkko-opas rakentamislain keskeisestä sisällöstä (yhteistyössä RTY:n kanssa)
- Rakennusvalvontayhteistyön uusia malleja koskeva selvitys
- Koulutusta ja tukea tulosten jalkauttamiseksi.
- Projekti tehdään yhteistyössä YM:n kanssa.

# Vastaa Webropol kyselyyn

- Webinaarin jälkeen lähetetään Webropol- kysely, jonka perusteella rakennusjärjestyksen klinikkatyöpajat perustetaan.
- Kyselyssä voit kertoa mitä aiheita työryhmissä on hyvä käydä läpi

# Kunnan rakennusjärjestys on uusittava

- Rakennusjärjestys on uusittava rakentamislain mukaiseksi
  - Luvanvaraisuuden raja muuttuu, toimenpidelupa ja ilmoitusmenettely poistuvat lainsäädännöstä.
- Lupakynnys määrätty laissa > 8 kohtaa, muilta osin määrätään rakennusjärjestyksessä.
  - Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä kaikki muu kuin laissa luvanvaraiseksi määrätty rakentamislupaa edellyttäväksi.
  - Kunta voi harkita edellyttääkö esimerkiksi jätevesijärjestelmän, laiturin, aallonmurtajan, aidan rakentaminen, ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen tai aurinkopaneelin sijoittaminen rakentamislupaa.
- Rakentamislain mukaisen rakennusjärjestyksen on tärkeää tulla voimaan mahdollisimman pian rakentamislain tultua voimaan, kuitenkin viimeistään 1.1.2027. (RakL 28 §)

# RakL 3 luku Kunnan rakennusjärjestys

## 17 § Rakennusjärjestys

- *Kunnassa on oltava rakennusjärjestys. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla.*
- *Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.*
- *Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa ja **muita alueita**, rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista, rakennuksen sopeuttamista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja **\*muista rakennusta pienempiä rakennuskohteita**, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.*
- *Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.*
- **(\* MRL:ssä rakennelma)**
- **Rakennusjärjestyksen vahva asema säilyy!**

# Rakennusjärjestyksessä määrätään edelleen

- **rakennuspaikan koosta** asemakaava-alueiden ulkopuolella
  - HUOM! Rakennuspaikan vähimmäiskoko pienenee 1000 m<sup>2</sup>:öön, eikä sitä voida rakennusjärjestyksessä alittaa (RakL 45 §)
- kaavoittamattomille alueille **sallitusta rakentamisen määrästä** eli rakennusoikeudesta (RakL 7 §)

## Rakentamislaki

- 18 § Rakennusjärjestyksen määräys **vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta**

## Alueidenkäyttölaki

- 16 § **Suunnittelutarvealue**



# Rakennusjärjestyksen suhde kaavoitukseen

RakL 17 §, RakL 7 §

Alueidenkäyttölain 41 §, 44 §, 72 §, 77 § ja 57 §

Anne Jarva

**Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin. (RakL 17 §)**

**Rakentamisen määrän osoittamisesta asemakaavassa säädetään alueidenkäyttölain (132/1999) 55 §:ssä ja yleiskaavassa mainitun lain 44, 72 ja 77 a §:ssä. Muilla alueilla rakennusoikeus voidaan määrätä rakennusjärjestyksessä. (RakL 7 §)**

**Yleiskaavamääräyksistä alueidenkäyttölain 41 §, 44 §, 72 § ja 77§**

**Asemakaavamääräyksistä alueidenkäyttölain 57 §**

- kaavan tarkoituksen ja sisältövaatimusten edellyttämät määräykset
- haitallisten ympäristövaikutusten estäminen tai rajoittaminen
- ympäristöarvojen säilyttäminen (suojelumääräykset)
- yleiskaavan käyttö rakennusluvan perusteena (myös RakL 51 ja 52 §)

# Kaavan ja rakennusjärjestyksen työnjako

## ASEMAKAAVA-ALUEET

Rakennusten koko ja  
sijoittaminen (rak.oikeus)

Rakennusten  
sopeuttaminen  
ympäristöön

Rakentamistapa

Istutukset

Aidat

Pienet rakennuskohteet

Rakennetun ympäristön  
hoito

Vesihuollon järjestäminen

## RAKENNUSLUPAAN

## OIKEUTTAVAT YLEISKAAVAT

Rakennusten koko ja  
sijoittaminen (rak.oikeus)

Rakennusten  
sopeuttaminen  
ympäristöön

Rakentamistapa

Istutukset

Aidat

Pienet rakennuskohteet

Rakennetun ympäristön  
hoito

Vesihuollon järjestäminen

## EI KAAVAA

Rakennusten koko ja  
sijoittaminen (rak.oikeus)

Rakennusten  
sopeuttaminen  
ympäristöön

Rakentamistapa

Istutukset

Aidat

Pienet rakennuskohteet

Rakennetun ympäristön  
hoito

Vesihuollon järjestäminen

kaavamääräys / kaava tai rakennusjärjestys / rakennusjärjestyksen määräys

# Rakennusjärjestyksen valmistelu

RakL 19 §,



# Rakennusjärjestyksen valmistelu

- **RakL 19 § Rakennusjärjestyksen hyväksyminen, kuuleminen ja julkaiseminen**
- *Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.*
- *Kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan ilmoitusten julkaisemisesta säädetään kuntalain (410/2015) 108 §:ssä.*
- **MRL 15 § Rakennusjärjestyksen hyväksyminen**
- *Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville. Rakennusjärjestyksen laatimisesta säädetään tarkemmin asetuksella.*

# Laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä HE 140/2022 vp

## 5 § Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään toimitettavat alueidenkäyttöä koskevat tiedot

- Kunnan on toimitettava voimaan tullut rakennusjärjestys viivytyksettä rakennetun ympäristön tietojärjestelmään **valtakunnallisesti yhteentoimivassa ja koneluettavassa muodossa.**
- Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännökset toimitettavien tietojen rakenteesta.

# Rakennusvalvonta- viranomainen

suorittavat muutokset  
käynnössä



# RakL 5 § Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat

- *Viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen on omassa toiminnassaan 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 perustumalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin;*
- *4) rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen;*
- *5) rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä.*
- **Ympäristövaliokunnan mietinnön (YmV 27/2022 vp) mukaan säännöstä ei ole tarkoitettu itsenäiseksi luvan arviointiperusteeksi. Rakentamislain 5 §:ää ei voida yksinään pitää kielteisen lupapäätöksen perusteena tai muutoksenhaun valitusperusteena.**

# Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät ( RakL 100 §)

- yleisen edun kannalta
  - valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta.
  - valvoa laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.
- huolehdittava rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään.
- huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta



# **Rakennusjärjestyksen suhde luvanvaraisuuteen**

RakL 42 § rakentamislupa

# RakL 5 luku 42 § Rakentamislupa 1/5

*Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:*

- 1) *asuinrakennus;*
- 2) ***kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;***
- 3) *kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos;*
- 4) *yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä; (kioski, katsomo)*
- 5) *vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu; (tuulivoimala)*

- **HE 139/2022vp s. 168**

- Vakiintunutta tuomioistuinkäytäntö siitä, mikä mielletään katokseksi, ei ole tarkoitus muuttaa.
- Rakentamislupaa edellyttäisi tämän kohdan mukaisesti esimerkiksi vähintään 30 metriä korkea tuulivoimala, jonka lapojen korkein korkeus olisi yli 35 metriä.

# RakL 5 luku 42 § Rakentamislupa 2/5

*Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:*

- *6) vähintään 2 neliömetriä oleva valaistu mainoslaite;*
- *7) energiakaivo;*
- *8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle. (kaatopaikka-alue, aurinkopaneelikenttä, urheilualue, kuten golfkenttä)*

- **HE 139/2022vp s. 169**

- Valaistulla mainoslaitteella tarkoitettaisiin lukuisista lampuista koostuvaa, sähköistä mainoslaitetta. Tällainen mainoslaite voisi esimerkiksi kirkkaan valon, suuren koon tai liikkuvan kuvan vuoksi aiheuttaa valosaastetta tai olla vaaraksi liikenteelle. Luvanvaraisuuden ei olisi tarkoitus koskea esimerkiksi yhdellä valaisimella valaistua, pellon reunaan sijoitettua, maantien varressa olevaa tavanomaista mainoslaitetta.
- Lähellä maan pintaa sijaitseva lämmönkeräin ei lupaa edellyttäisi.
- ... erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle, voisi muun ohella olla alue, jolla varastoidaan väliaikaisesti pilaantumattomia maa-aineksia

# RakL 42 § Rakentamislupa 3/5

- 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 hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan. Kunta voi *rakennusjärjestyksessä kuitenkin määrätä*, että rakentamislupaa *ei* kunnassa tai sen osassa *tarvita tässä momentissa tarkoitettuun rakentamishankkeeseen, jos rakentamishanketta voidaan pitää vähäisenä*.

# RakL 42 § Rakentamislupa 4/5

- Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa **todetun terveyshaitan poistamiseen**, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen **terveellisyyden tai turvallisuuden** taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta **kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön**. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen **olennaisiin ominaispiirteisiin**. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:
  - 1) **korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;**
  - 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;
- **HE 139/2022vp s. 171**
- **Luvan tarvetta arvioitaessa merkitystä ei olisi sillä, olisiko esimerkiksi kosteusvaurion havainnut terveysturvaviranomainen, rakennusvalvontaviranomainen, rakennuksen omistaja vai rakennuksen vuokralainen.**

## MRL 125 §

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



# RakL 42 § Rakentamislupa 5/5

- Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:
- 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.
- **HE 139/2022vp s. 174**
- **Pysyvä asuminen aiheuttaa kunnalle erilaiset velvoitteet kuin loma-asuminen, joten tällainen käyttötarkoituksen muutos olisi jatkossakin olennainen ja lupaa edellyttävä.**
- **Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva sääntely on muuttunut moneen kertaan. Viimeisimmät muutokset tulivat voimaan 1.5.2017, jolloin muun muassa vähittäiskaupan suuryksikön raja nousi neljään tuhanteen kerrosneliömetriin. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa koskeva sääntely on myös poistettu. Tarvetta nykyisen lain tapaan erikseen mainita siitä, että vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on aina vaikutusta kaavan toteuttamiseen käyttötarkoituksimuutoksen olennaisuutta arvioitaessa, ei enää olisi. Lupakynnys myös tältä osin noudattaisi samoja arviointiperusteita kuin mikä muu tahansa käyttötarkoituksimuutos.**

## MRL 125 §

*Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. **\*Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.***

# Valiokunnan mietintö YmVM 27/2022 vp

- Kunta ei voi rakennusjärjestyksellään määrätä lupakynnyksen alle jäävää rakentamista luvanvaraiseksi, vaikka se arvioisi, että rakentamisella on esimerkiksi vähäistä suurempaa merkitystä alueiden käyttöön tai kaupunkikuvaan. Rakentamislain 42 §:n 2 momentin mukaisissa tilanteissa kunta sen sijaan voi rakennusjärjestyksellään ratkaista, millainen rakentaminen ei vaadi lupaa. Kunnalla on harkintavaltaa sen suhteen edellyttääkö esimerkiksi **laiturin, aallonmurtajan tai aidan rakentaminen taikka ilmalämpöpumpun, aurinkokeräimen tai aurinkopaneelin sijoittaminen rakentamislupaa.**
- **Rakentamislupaa voidaan edellyttää myös jätevesijärjestelmälle!**
- **Rakentamislupa edellyttää minimissään rakennussuunnittelijan, päävastuullisen toteuttajan ja työnjohtajan nimeämistä (RakL 84 §).**

# Luvanvaraisuudesta vapautettu rakentaminen

- Rakentamislupaa ei edellytä esim:
  - alle 30m<sup>2</sup> autotalli, eläinsuoja, sauna-, majoitus-, toimisto-, tai varastorakennus
  - alle 50m<sup>2</sup> autokatos
- Rakennusjärjestyksellä ei voida määrätä RakL 42 §:n perusteella luvanvaraisuudesta vapautettua rakentamista luvanvaraiseksi.
- Myös luvanvaraisuudesta vapautetun rakennuksen rakentamisessa tulee noudattaa lakia, asetuksia (ml. rakentamismääräykset) ja alueella voimassa olevan kaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksiä.
- **Jos rakennus poikkeaa vähäisesti esimerkiksi kaavamääräyksestä, edellyttää rakennuksen rakentaminen myönteistä poikkeamislupaa, muttei rakentamislupaa. Jos luvanvaraisuudesta vapautettu rakennus muodostaa kaavoittamattomalle ranta-alueelle uuden rakennuspaikan tarvitaan poikkeamislupa ranta-alueen suunnittelutarpeesta. > Poikkeamislupien määrä tulee kasvamaan!**

# Alueidenkäyttölaki 209 §

## Kaavoja, rakentamismääräyksiä ja rakennusjärjestystä koskevat yleiset siirtymäsäännökset

- *Ennen tämän lain voimaantuloa annetut ja Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistut rakentamismääräykset ja -ohjeet ovat voimassa tämän lain mukaisina talonrakentamista ja sen korjaus- ja muutostyötä koskevinä rakentamismääräyksinä ja -ohjeina.*
- **HE 139/2022vp s. 269 -272**
- Maankäyttö- ja rakennuslain, nojalla annetut asetukset jäävät voimaan, kunnes niistä toisin säädetään. Hallituksen esityksessä on voimaan jääviä, valtioneuvoston ja ympäristöministeriön asetuksia yhteensä 50, joukossa myös maankäyttö- ja rakennusasetus.

# MRL 126 a §

## Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet 1/2

- 1) **katoksen, vajan, kioskin, käymälän, esiintymislavan** tai vastaavan rakennelman rakentaminen taikka kiinteistökohtaisen **jätevesijärjestelmän** rakentaminen tai muuttaminen (*rakennelma*);
- 2) **urheilu- tai kokoontumispaikan**, muun kuin ulkoilulaissa ([606/1973](#)) tarkoitetun asuntovaunualueen tai vastaavan alueen sekä **katsomon, yleisöteltan** tai vastaavan perustaminen tai rakentaminen (*yleisörakennelma*);
- **3) asuntovaunun tai -laivan** tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn (*liikuteltava laite*);
- 4) **maston, piipun, varastointisäiliön, hiihtohissin, muistomerkin, suurehkon antennin, tuulivoimalan ja suurehkon valaisinpylvään** tai vastaavan rakentaminen (*erillislaitte*);
- 5) suurehkon **laiturin, sillan tai muun vesirajaa muuttavan** tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, **kanavan, aallonmurtajan** tai vastaavan rakentaminen (*vesirajalaitte*);
- 6) muusta alueesta erotetun suurehkon **varastointi- tai pysäköintialueen** taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen (*säilytys- tai varastointialue*);
- 7) rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen taikka ikkunajaon muuttaminen (*julkisivutoimenpide*); (**Rakentamislupa, kun vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön tai rakennus on suojeltu!**)



# MRL 126 a §

## Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet 2/2

- 8) muun kuin maantielain 52 §:ssä säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän **mainoksen** pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen (*mainostoimenpide*);
- 9) rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän **aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen** (*aitaaminen*);
- 10) muut **kaupunki- tai ympäristökuvaan** merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset (*kaupunkikuvajärjestely*);
- 11) **asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen** (*huoneistojärjestely*);
- 12) **maalämmön** hyödyntämiseen tarkoitetun lämpökaivon poraaminen tai lämmönkeruuputkiston asentaminen rakennuksen lämmitysjärjestelmää vaihdettaessa tai uusittaessa taikka käytettäväksi lisälämmönlähteenä (*maalämpö*); [\(21.4.2017/230\)](#)
- 13) kaupunkikuvaan tai ympäristöön merkittävästi vaikuttavan **aurinkopaneelin tai -keräimen** asentaminen tai rakentaminen

# Sauna vai lomarakennus?

## POHDINTAA SAUNAA KOSKEVISTA MÄÄRÄYKSISTÄ:

- pinta-ala kaavan / rakennusjärjestyksen mukainen
- etäisyys rannasta kaavan / rakennusjärjestyksen mukainen
- rakennuksen pääkäyttötarkoitus määrittelee rakennuksen käyttötarkoituksen
- rakennuksessa voi olla takka
- rakennuksessa ei voi olla keittiötä >
- **”Tulkitaan keittiöksi, jos hella. Mirkoaaltouunia tai irrallista keittolevyä ei rinnasteta hellaan.” (RTY-päivät 15.-17.3.2023 Kirsi Martinkauppi)**

- [KHO:2004:3 15.1.2004](#)
- Rantavyöhykkeelle sijoitettavaksi tarkoitettu rakennus oli kerrosalaltaan 29,5 neliömetrin suuruinen, ja siinä oli sauna, pesuhuone, noin 17,5 neliömetrin suuruinen tupa ja kuisti. Pääpiirustuksen mukaan tuvassa oli takka ja keittonurkkaus. Kun otettiin huomioon rakennuksen sisältämistä tiloista saatu selvitys sekä erityisesti se seikka, että siinä olisi keittonurkkaus, rakennusta ei sen pienehköstä koosta huolimatta voitu pitää maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 3 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna talousrakennuksena. Rakennuslautakunta ei siten ollut voinut myöntää rakennuslupaa ilman alueellisen ympäristökeskuksen myöntämää poikkeamislupaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaisesta rantavyöhykkeen suunnittelutarpeesta.

# **Rakennelman ja rakennuksen määritelmät muuttuvat**

# Uudet määritelmät; rakennuskohde ja rakennus

- **Rakennuskohde** tarkoittaa **rakennusta tai rakennelmaa**, jolla voi olla vaikutusta ympäröivään alueiden käyttöön ja jonka toteuttamisessa on otettava huomioon olennaisia teknisiä vaatimuksia. Lisäksi rakennuskohde tarkoittaa erityistä toimintaa varten **rakennettavaa aluetta**, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle. (RakL 2§)
- **Rakennus** määritellään erillisenä, kiinteänä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettuna, omalla sisäänkäynnillä varustettuna kohteena, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa. (RakL 2 §).
- **Rakennuksen rakentaminen edellyttää rakennusoikeutta kun rakentamisesta muodostuu kerrosalaa.**

# Rakennuksen ja rakennelman määritelmät muuttuvat

- Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuksen ja rakennelman määrittely perustuu lupa-asian ohjaustarpeen arviointiin: rakennukselle tarvitaan rakennuslupa ja rakennelmalle toimenpidelupa.
- Toimenpideluvan poistuminen lainsäädännöstä tarkoittaa, ettei arvio siitä onko kysymyksessä rakennus tai rakennelma perustu enää lupa-asian ohjaustarpeen arviointiin.
- Oikeustapauksien perusteella yli 30 metriä korkeat **mastot** ja **laajat katokset** ovat nykytulkinnan mukaan rakennuksia. Rakentamislain tulkinta muuttuu ja edellä mainitut nyt rakennuksiksi tulkitut rakennuskohteet **ovat jatkossa rakennelmia**.
- **RakL 2 §) Rakentamislain määritelmä rakennukselle; erillinen, kiinteä, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettu, omalla sisäänkäynnillä varustettu kohde, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa.**

# Rakennuksen määritelmä muuttuu

- **MRL 113 § Rakennus**
- *Jäljempänä tässä laissa säädetään uuden, asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitetun kiinteän tai paikallaan pidettäväksi tarkoitetun rakennelman, rakenteen tai laitoksen, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä (rakennus), rakentamisesta. Rakennukseen tehtävään laajennukseen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen sovelletaan, mitä uuden rakennuksen rakentamisesta säädetään, ellei 117 a–117 g §:ssä tarkoitetuista olennaisista teknisistä vaatimuksista muuta johdu.*
- *Uuden rakennuksen rakentamisesta säädettyä ei kuitenkaan sovelleta kooltaan vähäisen ja kevytrakenteisen rakennelman tai pienehkön laitoksen rakentamiseen, ellei sillä ole erityisiä maankäytöllisiä tai ympäristöllisiä vaikutuksia.*

## RakL 2 § Määritelmät

Tässä laissa tarkoitetaan:

- 5) *rakennuksella* erillistä, kiinteää, paikallaan pysytettäväksi tarkoitettua, omalla sisäänkäynnillä varustettua kohdetta, joka sisältää katettua ja seinien erottamaa tilaa;



# **Suunnittelutarvealue Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella**

Alueidenkäyttölain 16 §

RakL 46 §

Anne Jarva

# Sijoittamislupa suunnittelutarvealueella

- **Kunta** päättää erillisen sijoittamisen edellytysten olemassaolosta, jos hakija tätä erikseen pyytää. Rakentamisluvasta (RakL 43 §), päättäjä on kunta.
  - **Muutos nykyiseen verrattuna st-alueilla!**
- Sijoittamisen edellytysten tarkastelu suunnittelutarvealueella korvaa suunnittelutarveratkaisun. Suunnittelutarpeen määrittely on edelleen alueidenkäyttölaissa. (Alueidenkäyttölaki 16 §)
- Alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä st-alueella (RakL 47 §), päättäjänä kunta vastaa MRL.

# Alueidenkäyttölaki 16 §

## Suunnittelutarvealue

- *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 merkittävyys 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. [\(21.4.2023/752\)](#)*

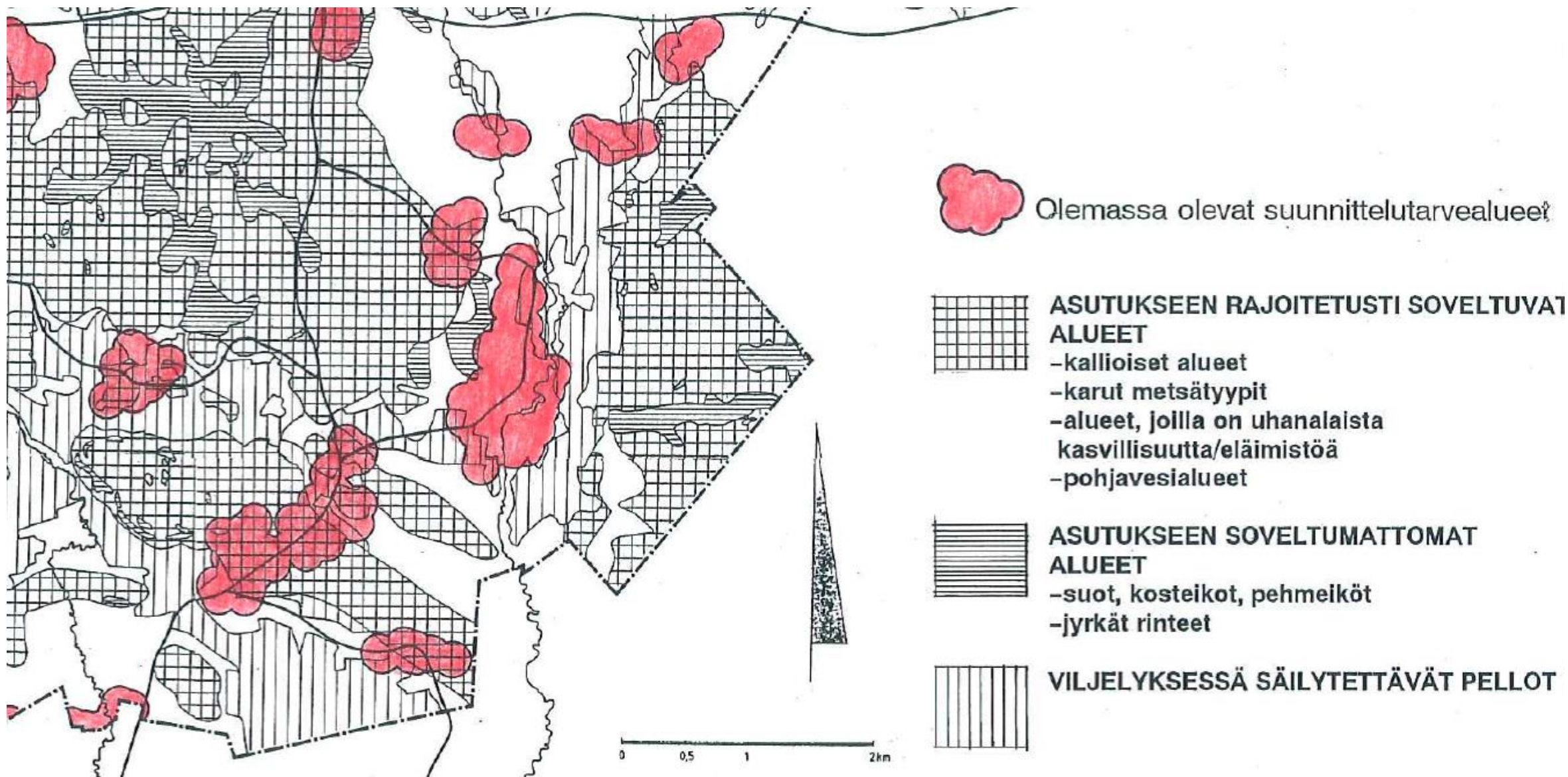
# Sijoittamisluvan edellytykset suunnittelutarvealueella (RakL 46 §)

- Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella on, että rakentaminen
  - ei olennaisesti vaikeuta kunnan **kaavoituskatsauksen mukaista** yleis- tai asemakaavan laatimista
  - ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista (\*)
  - on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta

**UUTTA: sijoittamisen edellytyksistä voi poiketa myös suunnittelutarvealueella lukuunottamatta asemakaavan laatimista koskevaa kohtaa (\*), poikkeaminen ei saa kuitenkaan aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle (RakL 57 §)**



# Esimerkki suunnittelutarvealueen määrittämisestä



# HE 139/2022vp sijoittamisen edellytyksistä

- ”Vaikka koko kunnan alue katsottaisiin suunnittelutarvealueeksi, muille kuin kaavoituskatsauksessa mainituille alueille rakentaminen olisi edellytysten täytyessä mahdollista eikä sen voitaisi katsoa haittaavan kaavoitusta. Sijoittamisen edellytykset voisivat täytyä myös kaavoituskatsauksessa mainitulla alueella, jos rakentaminen kunnan käsityksen mukaan ei olennaisesti haittaisi yleis- tai asemakaavan laatimista. **Olennainen vaikeuttaminen ei tarkoitettaisi esimerkiksi yksittäistä pientalon sijoittumista jo valmiiksi pientaloja käsittävälle alueelle.** Rakentaminen vaikeuttaisi kaavoituskatsauksen mukaisen yleis- tai asemakaavan laatimista olennaisesti esimerkiksi silloin, kun rakentamisen sijoittuminen **voisi estää monen tontin kaavoittamisen tai yhtenäisen lähivirkistysaleen osoittamisen** ja siten johtaisi kaavoituksen tarvitseman **suunnitteluvaran merkittävään supistumisen.** Kaavoituskatsauksen mukainen yleis- tai asemakaavan laatiminen voisi vaikeutua olennaisesti lisäksi silloin, kun yhdyskuntarakenteesta ja verkostoista irrallinen rakentaminen **pirstoisi yhtenäisiä rakentamattomia alueita.**”



# Emätilaperiaate lupaharkinnassa

- Rakentamislain esitöissä on otettu kantaa **ns. emätilaperiaatteen käyttöön lupaharkinnassa** (sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella).
- Ympäristövaliokunta totesi mietinnössään, että valiokunnan saaman selvityksen mukaan lupaedellytyksiä koskeva säännös on tarkoitettu tyhjentäväksi eikä emätilaperiaatteesta ole tarkoitus muodostaa lupaedellytystä.
- Nähtäväksi jää, missä määrin kiinteistönmuodostukseen liittyvää selvittelyä voi jatkossa käyttää tausta-aineistona tai millä muulla tavoin voidaan turvata maanomistajien yhdenvertainen kohtelu lupaharkinnassa.
- **Jos voimassa oleva yleiskaava määrittää rakentamisen mitoitusperusteen emätilaperusteisesti, on kaavamääräys toki edelleen voimassa.**
- **Entä jos kaavoituskatsauksessa esitetään mitoittavan yleiskaavan laatimista, eikä silloin, ennen kaavan valmistumista, voisi hyödyntää emätilaperiaatetta myös suunnittelutarvealueen lupaharkinnassa?**

# Suunnittelutarvealueesta määrääminen

**Vuosikirjanumero KHO:2005:3 Antopäivä 20.1.2005 Taltionumero 83 Diaarinumero 3822/1/02**

- Pääasian osalta korkein hallinto-oikeus kumosi Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen ja totesi, että Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen 6. kohdan määräys on voimassa 10 vuotta siitä, kun rakennusjärjestys on muutoin tullut voimaan.
- Sipoon kunnanvaltuuston hyväksymässä rakennusjärjestyksessä koko kunnan asemakaavoitetun tai ranta-asemakaavoitetun alueen ulkopuolinen alue oli osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentissa tarkoitetuksi suunnittelutarvealueeksi. Rakennusjärjestyksen mukaan määräys oli annettu kuntaan suuntautuvan pääkaupunkiseudun rakentamispaineen vuoksi. Rakennusjärjestyksen liitteinä olivat kartat kunnan pohjavesialueista, mahdollisesti saastuneista maa-alueista, Natura 2000 -kohteista sekä luonnonsuojelualueista. Kunta oli lisäksi toimittanut erilaista tilasto- ja kartta-aineistoa valituksenalaisen asian asiakirjojen liitteeksi.
- **MRL 16 §:n 3 momentin nojalla kunta voi yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätä muitakin kuin 16 §:n 1 momentin mukaisia alueita suunnittelutarvealueeksi. Määräämisen edellytyksenä on, että on olemassa suunnittelutarve, joka perustuu alueen sijainnista johtuvaan, odotettavissa olevaan yhdyskuntakehitykseen tai erityisiin ympäristöarvoihin tai -haittoihin.**

# Rantarakentaminen

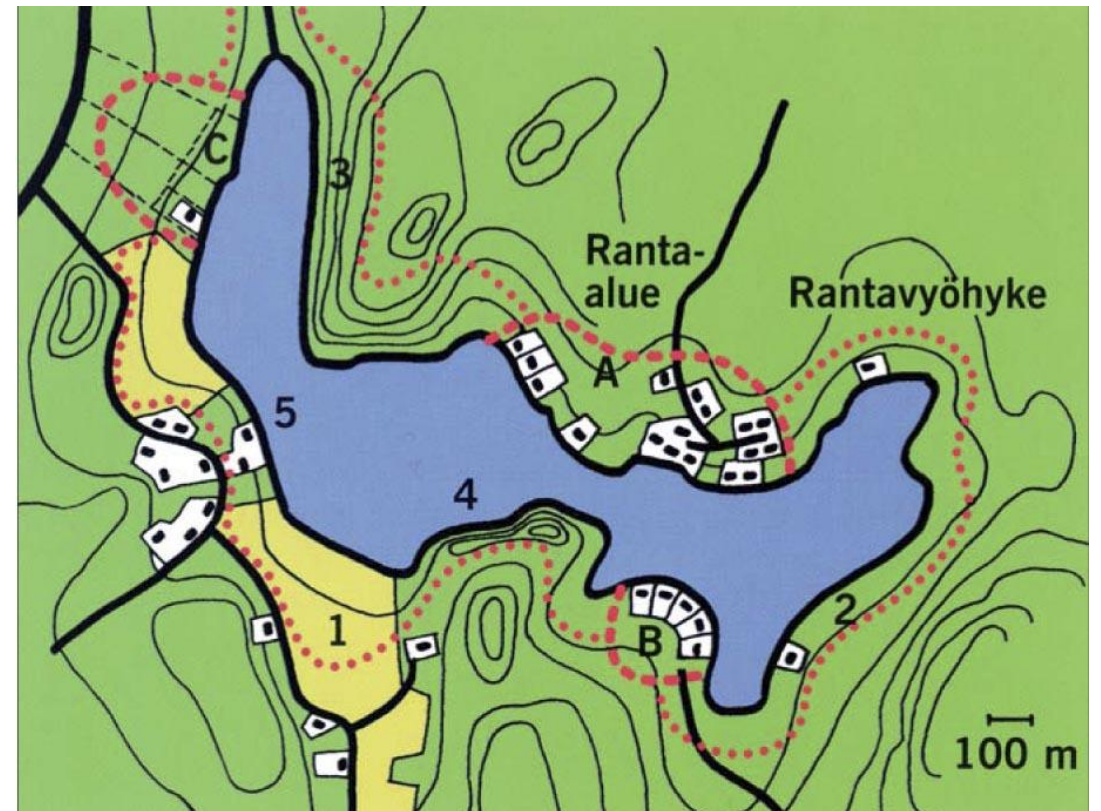
Alueidenkäyttölain 72 §, rannan suunnittelutarve  
RakL 57 §, poikkeamislupa

Anne Jarva

# Rannan suunnittelutarve säilyy

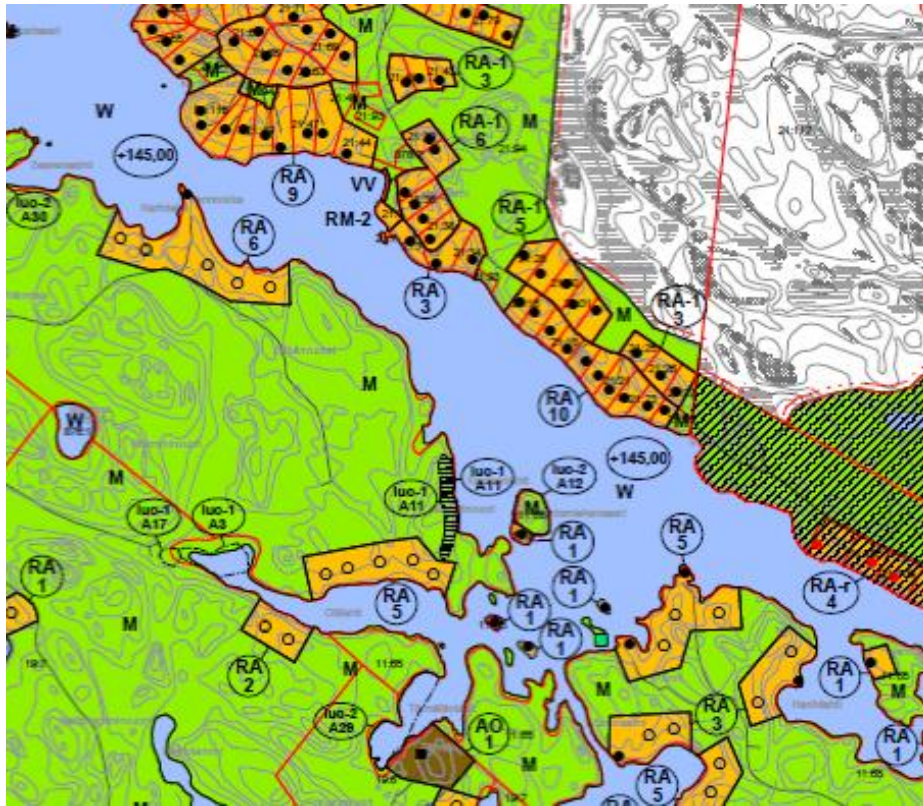
Alueidenkäyttölain 72 § 1 ja 2 mom.

- Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. (21.4.2023/752)
- Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnittelemisen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.





# Rakentamista ohjaava rantayleiskaava (MRL 72§)



- Olemassa olevat ja uudet rakennuspaikat sijoitetaan ja mitoitetetaan niin, että jää myös rakentamatonta rantaa (emätilatarkastelu)
- Lisäksi yleensä esitetään rakennuspaikkakohtainen rakentamisen määrä
- Usein myös rakennusten sijoittelua, vesihuoltoa ja rantakasvillisuutta koskevia määräyksiä

# Jos kaavaa ei ole -> poikkeamislupa

RakL 57 § 2 mom.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua 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.

Huom: Mitä 57 § 3 mom. säännös merkitsee ranta-asemakaavojen kannalta?

”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.”



# Rakennusjärjestyksen rooli rannoilla

- Ranta-asemakaavojen ja suoraan rakentamiseen oikeuttavien yleiskaavojen alueilla tarpeen mukaan kaavaa täydentäviä määräyksiä
- Kaavoittamattomilla alueilla usein määräyksiä rakennusoikeudesta, rakennuspaikan koosta, rakennusten etäisyydestä rantaviivasta, mahdollisesti myös jätevesien käsittelystä jne.
- Mahdollisuus määrätä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta (ilman poikkeamista rannan suunnittelutarpeesta)
  - edellyttää selvityksiä alueen soveltuvuudesta vakituiseen asumiseen
  - käytännössä voi koskea vain alueita, joilla ei ole ranta-asemakaavaa tai suoraan rakennuslupaan oikeuttavien yleiskaavaa

# **Vapaa-ajanasunnon käyttötarkoituksen muutos**

RakL 18 §

# RakL 18 § Rakennusjärjestyksen määräys vapaa-ajan-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta

*Kunta voi osoittaa rakennusjärjestyksessä ne alueet ja edellytykset, joilla vapaa-ajan-asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä. Jos vapaa-ajan asunto ei täytä pysyvään asumiseen käytettävälle asuinrakennukselle säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia, voi rakennusvalvontaviranomainen edellä säädetystä poiketen kuitenkin edellyttää rakennuksen korjaamista tai poikkeamislupaa olennaisesta teknisestä vaatimuksesta poikkeamiseksi.*

*Edellä 1 momentissa tarkoitettu rakennusjärjestyksen määräys voi koskea vain sellaisia alueita, joilla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

# KHO:2021:177

- Rakennusjärjestyksessä oli määrätty rakennusoikeuden enimmäismäärästä kaavoittamattomalla ranta-alueella muun ohella siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala sai rakennuspaikalla olla korkeintaan seitsemän prosenttia rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 300 neliömetriä ja kerrosten lukumäärä enintään puolitoista (rakennusjärjestys 25 §). Rakennusjärjestyksessä oli lisäksi osoitettu alue, jolla vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei rakennusjärjestyksessä mainittujen ehtojen täyttyessä edellyttänyt poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupaa (rakennusjärjestys 27 §).
- Hallinto-oikeus oli ELY-keskuksen valituksesta kumonnut rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen edellä mainituilta osin.

# KHO:2021:177

- Kun otettiin huomioon käyttötarkoituksen muuttamista koskevan rakennusjärjestyksen määräyksen perusteena ollut selvitys sekä ne ehdot, joita käyttötarkoituksen muuttamiselle oli määräyksessä asetettu, rakennusjärjestystä laadittaessa oli riittävällä tavalla varmistuttu siitä, ettei määräyksestä aiheudu merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
- Kaupunginvaltuuston päätös rakennusjärjestyksen hyväksymisestä ei ollut ELY-keskuksen hallinto-oikeudelle esittämillä perusteilla lainvastainen. Hallinto-oikeuden päätös kumottiin ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskeva päätös jäi kokonaisuudessaan voimaan.**
- Äänestys 4-1

# Sivuasunto



# KHO 15.1.2020

- Kunnan rakennusjärjestyksessä oli koko kuntaa koskeva yleinen määräys, jonka mukaan asemakaava-alueen ulkopuolisille rakennuspaikoille sai rakentaa asuinrakennuksen lisäksi sivuasunnon, jonka suuruus oli rakennuspaikan pinta-alasta riippuen enintään 75, 100 tai 150 kerrosneliömetriä. Sivuasunnon tuli kuulua samaan pihapiiriin kuin vakituiseen asumiseen tarkoitettu pääasunto. Lisäksi oli määrätty, että sivuasunto ja pääasunto muodostivat yhdessä yhden rakennuspaikan.
- Rakennusjärjestyksen sivuasuntoja koskevaa määräystä ei ollut alueellisesti rajattu koskemaan vain osaa kunnan alueesta. Sivuasuntojen rakentamisen salliva määräys mahdollisti siten lähtökohtaisesti asuinrakentamisen lisäämisen suunnittelemattomasti eri puolilla kunnan aluetta. Tähän nähden rakennusjärjestystä hyväksyttäessä ei ollut riittävästi selvitetty sitä, oliko määräys tarpeen kunnan paikallisista oloista johtuvan suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen kannalta. Asiassa oli myös jäänyt epäselväksi, mitä vaikutuksia rakennusjärjestyksen määräyksellä tulisi olemaan niillä voimassa olevan rantaosayleiskaavan alueilla, joita koskevissa kaavamääräyksissä oli viittauksia rakennusjärjestykseen.

# KHO 15.1.2020

- *Oikeudellinen arviointi ja lopputulos*
- Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole erityisiä sivuasuntoja koskevia säännöksiä. Puheena olevassa rakennusjärjestyksen määräyksessä tarkoitettuja sivuasuntoja on tähän nähden sekä niiden käyttötarkoitus ja suurin sallittu koko huomioon ottaen pidettävä tavanomaisina vakituiseen asumiseen tai loma-asumiseen tarkoitettuina asuinrakennuksina. Tässä tilanteessa sivuasuntojen rakentamisen mahdollistamalla määräyksellä on tosiasiassa pitkälti samat vaikutukset kuin uusien rakennuspaikkojen muodostamisella. Pelkästään määräyksen vaatimuksella samasta pihapiiristä tai sillä perusteella, että sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa yhdessä yksi rakennuspaikka, asiaa ei ole syytä arvioida toisin.

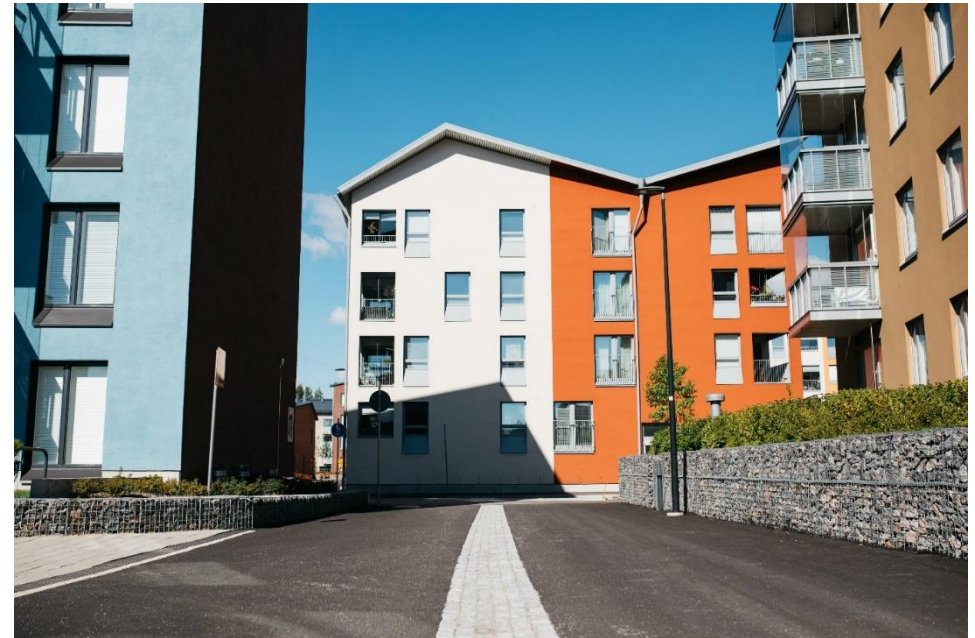
# KHO 15.1.2020

- Edellä olevan perusteella ei voitu arvioida, täyttikö sivuasuntojen rakentamisen salliva määräys maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä rakennusjärjestyksen määräyksille asetetut vaatimukset. Näin ollen kunnanvaltuuston rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskeva päätös oli mainitun määräyksen osalta riittämättömästi selvitettyinä lainvastainen kuntalain 135 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitetulla tavalla.
- **Korkein hallinto-oikeus ei muuttanut kunnanhallituksen valituksesta hallinto-oikeuden päätöstä, jolla hallinto-oikeus oli yhdistys A:n valituksesta kumonnut kunnanvaltuuston päätöksen mainitun määräyksen osalta.**

# Kuntaliiton verkkosivu - rakentamislain toimeenpano

Sivustolle on koottu rakentamislain toimeenpanoon liittyvää tietoa.

- [Rakentamislain toimeenpano | Kuntaliitto.fi](https://www.kuntaliitto.fi/rakentamislain-toimeenpano)
- [Verkställigheten av bygglagen – Kommunförbundet.fi](https://www.kommunforbundet.fi/verkstalligheten-av-bygglagen)
- <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/rakennetun-ympariston-lainsaadanto/rakentamislain-toimeenpano>



# Kuntaliiton yleiskirjeet:

## Rakentamislakiin liittyvä 1. yleiskirje - muutoksen pääkohdat

- Rakennusvalvonnan järjestäminen ja viranomaisen rooli
- Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat
- Uudet käsitteet ja määritelmät
- Lupajärjestelmän ja lupamenettelyn muutokset
- Uudet rakentamista koskevat vaatimukset ja selvitykset

## Rakentamislakiin liittyvä 2. yleiskirje - rakentaminen ja jatkuva valvonta

- Keskeiset muutokset rakennustyönaikaisessa ja jatkuvassa valvonnassa. Liitteeseen on koottu rakentamislain toimivaltasäännökset helpottamaan hallintosäännön uudistamista.

## Rakentamislakiin liittyvä 3. yleiskirje - valmistautuminen lakien voimaantuloon

- Mitä muutoksia uudet lait edellyttävät kunnilta? Hallintosääntö, rakennusjärjestys ja taksa on uusittava. Menettelyjä koskeviin vaatimuksiin tulee muutoksia esim. päätöksen tiedoksiantamiseen, muutoksenhakuaikaan ja kuulemisvelvoitteisiin. Ohjelmistoihin ja laitteisiin tulee päivitystarpeita.

# Hallintosäännön muuttaminen; Kuntaliiton 3.yleiskirje

Rakentamislain toimeenpanosivustolla on linkki liitteeseen, johon on koostettuna rakentamislain toimivaltasäännökset sekä huomioita liittyen toimivaltaa koskevien hallintosäännön määräysten valmisteluun.

[!\[\]\(5eb1325dfdc3f1cad8426726c0db51cd\_img.jpg\) Rakentamislain säännökset toimivallasta](#)

Liite Toimivalta RakL.docx

## Liite: Rakentamislain säännökset toimivallasta

| Pykälä                | Toimivaltainen taho          | Tehtävä                                                                                | Huomioita                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rakentamislaki</b> |                              |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                         |
| RakL 18 §             | Kunta                        | Määräys rj:ssä vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisesta                   |                                                                                                                                                                                                         |
| RakL 19 § 1 mom       | Kvalt                        | Rakennusjärjestyksen hyväksyminen                                                      |                                                                                                                                                                                                         |
| RakL 19 § 2-3 mom     | Kunta                        | Menettely rakennusjärjestyksen valmistelussa                                           |                                                                                                                                                                                                         |
| RakL 32 § 2 mom       | Lupavo                       | Turvallisuusselvityksen edellyttäminen                                                 |                                                                                                                                                                                                         |
| RakL 42 § 2 mom       | Kunta                        | Rakennusjärjestyksen määräys, ettei lupaa tarvita vähäiseen rakentamishankkeeseen      |                                                                                                                                                                                                         |
| RakL 43 § 1 mom       | Rakvvo                       | Rakentamislupa (sijoittamisen edellytykset + toteuttamisen edellytykset)               | Asemakaava-alueella, muualla kuin asemakaava-alueella <b>ja suunnittelutarvealueella</b> . Kunta voi jatkossakin määritellä suunnittelutarvealueen alueidenkäyttölain 16 §:n perusteella                |
| RakL 43 § 1 mom       | Kunta                        | Sijoittamisen edellytykset hakijan pyynnöstä erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa) | ML. suunnittelutarvealueella                                                                                                                                                                            |
| RakL 43 § 2 mom       | Rakvvo                       | Toteuttamisen edellytykset                                                             |                                                                                                                                                                                                         |
| RakL 46 § 2 mom       | Kunta                        | Rakentamisluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella tietyissä tilanteissa             | <b>HUOM: Suhde RakL 43 §:ssä säädetyn kanssa epäselvä.</b>                                                                                                                                              |
| RakL 47 § 1 mom       | Kunta                        | Alueellinen päätös sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella               |                                                                                                                                                                                                         |
| RakL 54 §             | Kunta                        | Maisematyölupa                                                                         |                                                                                                                                                                                                         |
| RakL 55 § 3 mom       | <b>Epäselvä, onko Rakvvo</b> | Purkamisilmoituksen vastaanottaminen (ja käsittely)                                    | Purkamisluvasta päättää kunta, mutta purkamisilmoitus tehdään rakennusvalvontaviranomaiselle, joka voi edellyttää luvan hakemista. <b>HUOM: Suhde kunnan päätösvaltaan purkamislupa-asiaa epäselvä.</b> |
| RakL 55 § 3 mom       | Rakvvo                       | Purkamisluvan edellyttäminen, kun rakennusvalvontaviranomaiselle on                    | Purkamisluvasta päättää kunta, mutta purkamisilmoitus tehdään                                                                                                                                           |



**Rakentamislain mukainen  
rakennusjärjestys tulee olla  
voimassa viimeistään 1.1.2027.  
(RakL 28 §)**



# **Klinikkatyöskentelyt alkavat syyskuussa 2023.**

**Kutsu klinikkatyöskentelyyn lähetetään Webropol-kyselyn  
kautta klinikkatyöskentelyyn halukkaiksi  
ilmoittautuneille.**

**Webropol- kysely lähetetään kaikille sähköpostituslistalla  
oleville. Listalle pääsee ilmoittautumalla:**

**[rakennustarkastaja-l-join@listserv.kuntaliitto.fi](mailto:rakennustarkastaja-l-join@listserv.kuntaliitto.fi)**

# Kiitos.

Paula Mäenpää

P. 050 4722053

[paula.maenpaa@kuntaliitto.fi](mailto:paula.maenpaa@kuntaliitto.fi)



[www.kuntaliitto.fi](http://www.kuntaliitto.fi)