



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Käyttötarkoituksen muutokset Lainsäädäntökatsaus

Rakennusvalvonnan ajankohtaisseminaari
Savoy-teatteri, 2.12.2014

Hallitussihteeri Erja Werdi, Ympäristöministeriö, Rakennetun
ympäristön osasto

Lähtökohtia käyttötarkoituksen muutokselle

MRL on luonteeltaan puitelaki. Asioista säädetään yleisellä tasolla laissa.

Tapauskohtainen harkinta ja tulkinta yksittäistapauksessa kuuluu rakennusvalvontaviranomaiselle.

Edellyttää laajaa osaamista ja riittäviä selvityksiä lupaharkinnan tueksi.

MRL:n sääntelyn eräänä lähtökohtana on uuden rakennuksen rakentaminen ja siihen liittyvä näkökohdat.

Alemmanasteisia säännöksiä sovellettu korjaus- ja muutostyössä "soveltuvin osin".

Korjaus- ja muutostyössä huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet ja soveltuvuus aiottuun käyttöön

MRL 117 § Rakentamiselle asetettavat vaatimukset

Vaatimukset rakennukselle

Vaatimukset rakennuksen suunnittelulle ja rakentamiselle, korjaus- ja muutostyölle sekä käyttötarkoituksen muutokselle --> olennaiset tekniset vaatimukset

Käyttötarkoitus, elinkaariajattelu

Vaatimukset korjaus- ja muutostyössä

Hyvä rakennustapa

MRL 117 § 1-2 mom. Rakentamiselle asetettavat vaatimukset 1/2

Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 g §:ssä tarkoitettut olennaiset tekniset vaatimukset. ([21.12.2012/958](#))

117 a § Rakenteiden lujuus ja vakaus

117 b § Paloturvallisuus

117 c § Terveellisyys

117 d § Käyttöturvallisuus

117 e § Esteettömyys

117 f § Meluntorjunta ja ääniolosuhteet

117 g § Energiatehokkuus

MRL 117 §:n 3-5 mom. Rakentamiselle asetettavat vaatimukset 2/2

Rakennuksen tulee olla 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.

Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

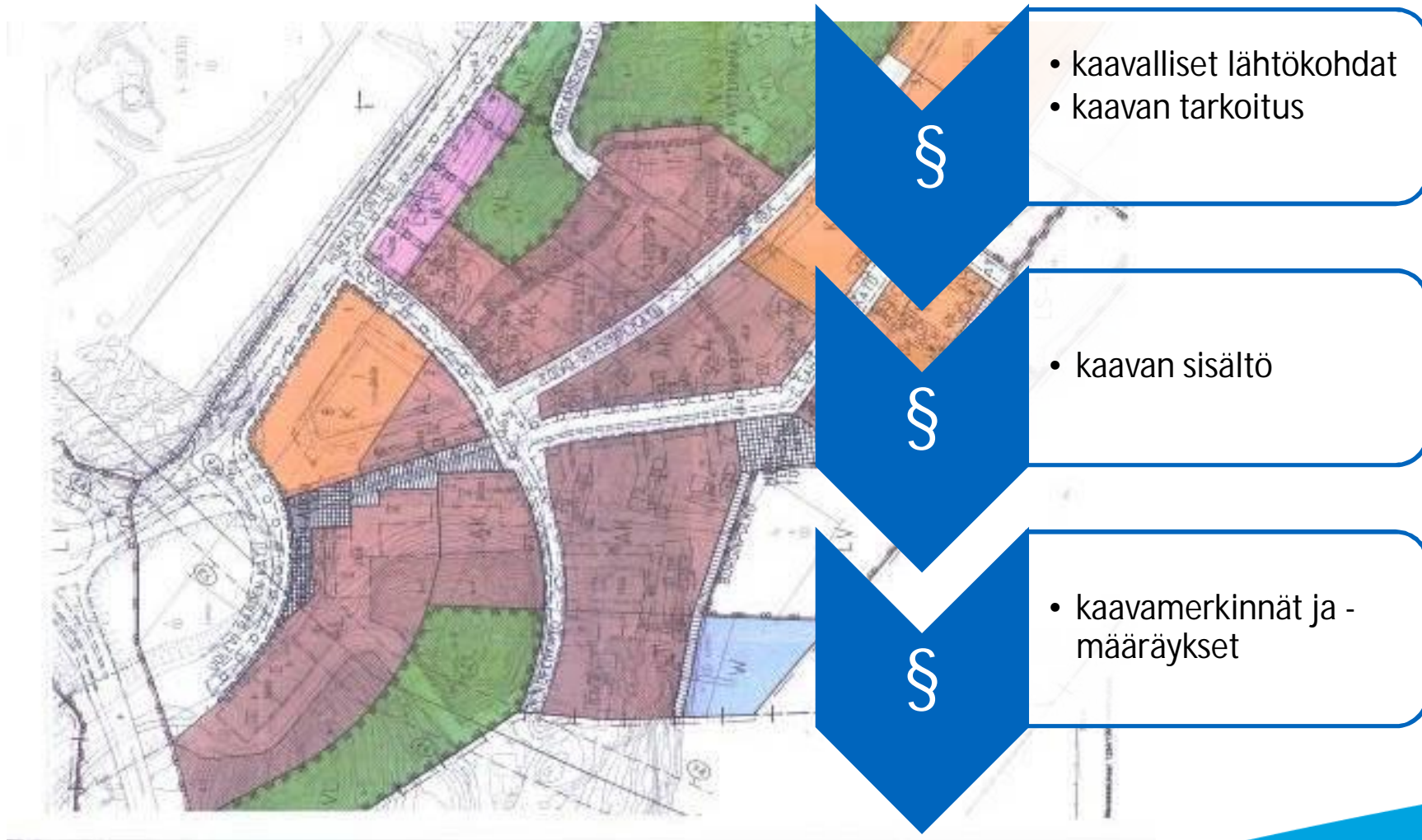
Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

Käyttötarkoituksen muutos - rakennusluvan tarve 125 §:n 5 momentti

(Tässä vain kaksi virkettä):

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.

Käyttötarkoitus – kaava - rakennusluvan myöntämisen perusteena



Jatkoa

Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla.

Kaavaan kuuluvat

- sitovat -> asemakaavakartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset
- ja ei-sitova osa eli selostus

Asemakaava voi koskea kokonaista asuntoaluetta asuin-, työ- ja virkistysalueineen tai joskus vain yhtä tonttia.

Käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamishanke: voi johtaa kaavan muuttamiseen.

Autopaikat

Autopaikkojen lukumäärävaatimus sisältyy kaavan kaavamerkintöihin ja - määräyksiin.

Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätty autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä.

Autopaikkojen laskennallista tarvetta ei ohjata MRL:ssä.

MRL 156 §:n 3 mom.

Autopaikkojen järjestämisvelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve.

Joustoa: poikkeaminen

Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä MRL 175 §

Poikkeaminen MRL 171 §

+ alueellinen poikkeaminen (4 mom.)

Toimivallan siirto: kokeilulaki (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta (1257/2010))

Lisää tietoja

Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 –sarjassa mm.

- Opas 1 Kaavamerkinnät 10.4.2000
- Opas 13 Yleiskaavan sisältö ja esitystavat 12.9.2006
- Opas 12 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset 17.6.2003
- Opas 11 Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset 16.6.2003
- Opas 10 Maakuntakaavamerkinnät ja -määräykset 15.6.2003

Kuntien rakennusvalvontaviranomaisten www-sivustot

RY Rakennettu ympäristö -lehti 2/2009, s. 50-

VT Lauri Jääskeläinen: Käyttötarkoituksen olennainen muutos

<http://www.rakennustieto.fi/lehdet/ry/index/lehti/5ipETE9vV.html>

Jatkoa

KORVO, ympäristöministeriön toimeksiannosta tehty selvitys korjausrakentamisen viranomaisohjauksen kehittämisestä. Nettisivuilla julkaistaan tapauksia, "kipupisteitä", joihin rakennusalan toimijat ovat törmänneet.

-> Käyttötarkoituksen muutos kts. <http://www.korvo.fi/7>

-> Mukana oikeuskäytäntöä.

Viimeaikaista oikeuskäytäntöä

(www.finlex.fi)

KHO:2014:143 Maankäyttö ja rakentaminen - Asemakaavamääräys
- Asuminen - Majoitustoiminta - Vuokraustoiminta -
Käyttötarkoitus - Hallintopakko

KHO:2014:158 Maankäyttö ja rakentaminen - Ranta-alueen
suunnittelutarve - Poikkeaminen - Korvaava rakentaminen -
Toimivalta - ELY-keskus - Kunnan viranomaisen -
Käyttötarkoituksen muuttaminen - Laajentaminen

KHO:2014:43 Maankäyttö ja rakentaminen - Rakennuslupa -
Käyttötarkoitus - Asuntola - Hankkeen kaavanmukaisuus



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Kiitos!

Erja.Werdi@ymparisto.fi