



Rakentaminen vastoin lupapäätöstä tai vanhaksi menneet luvat

Risto Levanto

Rakenneyksikön päällikkö

17.11.2015





Rakentaminen vastoin lupapäätöstä tai vanhaksi menneet luvat

... ei ylipäättään pitäisi tapahtua ...

... mutta jotenkin tällaisetkin tilanteet on ratkaistava. Mutta miten?



Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana

150 e § [\(17.1.2014/41\)](#)

Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana

Rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettäessä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa.

Rakennustyön aikana erityissuunnitelmiin tehdyt merkittävät muutokset on toimitettava erityissuunnittelijan allekirjoittamina rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kyseessä olevien työvaiheiden aloittamista.



Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana (150 e \$)

- Rakennuslupa = lupapäätös määräyksineen + liitteineen sekä vahvistetut pääpiirustukset
- Heti jos havaitset tarvetta poiketa rakennuslupapäätöksestä/ vahvistetuista pääpiirustuksista ota yhteyttä rakennusvalvontaan, tilanteesta riippuen lupakäsittelijään tai alueen tarkastusinsinööriin/ rakennusmestariin
- Menettelytavat
 - Jos lupa **muuttuu merkittävästi** ja vaikuttaa **naapurien asemaan** ; Muutoslupa AM, BM yms.

Muutoin:
 - Rakennusaikainen muutos RAM
 - Vähäiset ennalta sovitut asiat; merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan
- Erityissuunnitelmat, merkittävät muutokset toimitetaan ennen ko. työvaihetta



...entä jos luvan vastainen rakentaminen havaitaan vasta kun näin on jo tehty?

- Menettelytavat

- Jos lupa **muuttuu merkittävästi** ja vaikuttaa **naapurien asemaan** ; Muutoslupa AM, BM yms.

Muutoin:

- Rakennusaikainen muutos RAM

LISÄKSI

- Saattaa johtaa työn keskeyttämiseen (MRL 180 §)
- Saattaa johtaa jo rakennetun purkamiseen
- Saattaa viivästyttää kohteen käyttöönottoa
- Saattaa johtaa vastaavan työnjohtajan hyväksynnän peruuttamiseen (MRL 122§, 122 e §)
- Lupamaksun korotus rakennusvalvontataksan 23 § mukaisesti



Rakennustyön keskeyttäminen

180 §

Rakennustyön keskeyttäminen

Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka **myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti**, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla **on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ**.

Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. **Rakennusvalvontaviranomainen päättää**, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Helsingissä
rakennuslautakunta



Luvan voimassaolo ja jatkaminen

143 §

Luvan voimassaolo ja jatkaminen

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulosta. Purkamisluvan voimassaoloaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on rakennussuojelulain 9 §:n mukainen toimenpidekielto. ([30.12.2008/1129](#))

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.

Lupatunnus AJ, BJ, DJ



Keskeneräinen rakennustyö tai hylätty rakennus

170 §

Keskeneräinen rakennustyö tai hylätty rakennus

Jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, **kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin**, jotka terveellisyyden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.



Käytännössä

Ennemmin tai myöhemmin keskeneräiset hankkeet joiden luvan voimassaoloa ei ole jatkettu, tulevat rakennusvalvonnan tietoon.

1. Jos työt tehty mutta loppukatselmus jäänyt pitämättä
⇒ Loppukatselmus pidetään
2. Töitä vähäisesti kesken
⇒ Neuvonpito, mahdollisesti KMP. Työt saatetaan loppuun ja loppukatselmus pidetään.
3. Työt isosti kesken
⇒ Velvoitemenettely.

LISÄKSI

- Saattaa johtaa vastaavan työnjohtajan hyväksynnän peruuttamiseen (MRL 122§, 122 e §)
- Lupamaksun korotus rakennusvalvontataksan 19§ ja mahdollisesti 23 § mukaisesti



Helsingin kaupunki
Rakennusvalvontavirasto

Kiitos