

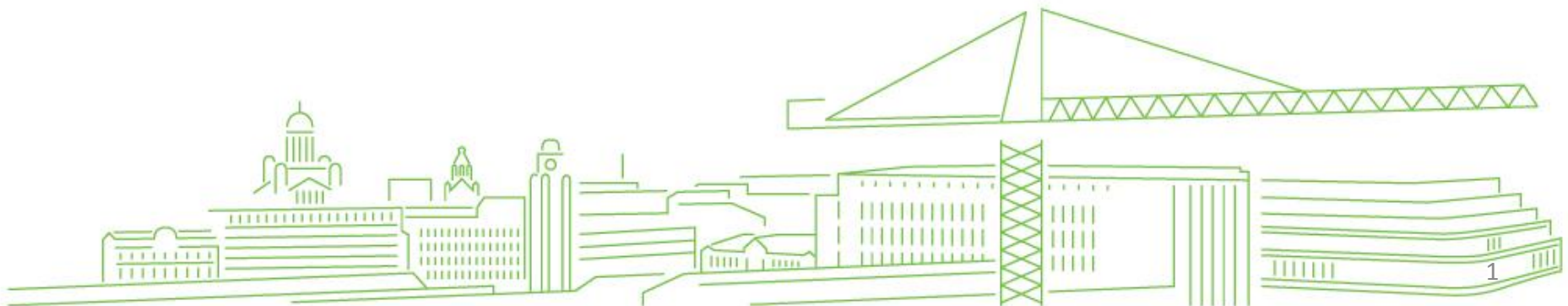


Helsingin kaupunki
Rakennusvalvontavirasto

LUVATON RAKENTAMINEN JA LUVATON KÄYTTÖTARKOITUS

Rakennusvalvonnan ajankohtaisseminaari
17.11.2015, Savoy-teatteri

Minna Mättö, rakennuslakimies, OTM, VT
Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto



MILLOIN TARVITAAN RAKENNUSLUPA?

– Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetään rakennusluvan tarpeesta.

125 § Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

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. (21.12.2012/958)

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.

LUVATON RAKENTAMINEN/KÄYTTÖTARKOITUS

- **Kyseessä on luvaton rakentaminen**, jos rakennetaan ilman maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakentamiseen tarvittavaa lupaa.
- **Kyseessä luvaton käyttötarkoituksen muutos**, jos otetaan tila tai rakennus olennaisesti rakennusluvasta poikkeavaan käyttöön ilman maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tarvittavaa rakennuslupaa.
- Yleensä kysymyksessä tietämättömyys luvantarpeesta tai virhetulkinta.
- Harvemmin tarkoitushakuista ja tahallista.

MITÄ LUVATTOMASTA RAKENTAMISESTA SEURAA?

ILMITULO

NEUVONTA &
KEHOTUS

VELVOITTEEN
MÄÄRÄÄMINEN

UHKASAKON
TUOMITSEMINEN
MAKSETTAVAKSI

LUVAL-
LINEN
ASIAANTILA

```
graph LR; A[ILMITULO] --> B[NEUVONTA & KEHOTUS]; B --> C[VELVOITTEEN MÄÄRÄÄMINEN]; C --> D[UHKASAKON TUOMITSEMINEN MAKSETTAVAKSI]; D --> E[LUVALINEN ASIANTILA];
```

ILMITULO

**NEUVONTA &
KEHOTUS**

VELVOITTEEN
MÄÄRÄÄMINEN

UHKASAKON
TUOMITSEMINEN
MAKSETTAVAKSI

LUVALINEN
ASIANTILA

NEUVONTA JA KEHOTUS ASIAN KORJAAMISEKSI

- Rakennusvalvontaviraston edustaja kertoo asiakkaalle, mitä lainvastaista on tehty ja miten tulee toimia, että tilanne korjaantuu, jos ei ole räikeä ja akuutti (turvallisuus tai terveys uhattuna) tilanne. Vaihtoehdot käytännössä:
 - Tilanne palautetaan voimassaolevan rakennusluvan mukaiseksi tai
 - Jos olisi mahdollista saada lupa, niin voi hakea tarvittavan luvan.
- Jos neuvominen ei auta, lähetetään kehotuskirje, jossa on merkitty määräpäivä asiantilan korjaamiselle. Kehotuskin on oikeudelliselta luonteeltaan vielä ohjausta.
- Kehotuksen yhteydessä yleensä määrätään valvontamaksu:
 - 166 - 1000 € riippuen valvonta-asian käsittelyyn kuluneesta rakennusvalvontaviranomaisen työmäärästä.

RAKENNUSTYÖN KESKEYTTÄMINEN

Rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus keskeyttää työ, jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin

- maankäyttö- ja rakennuslakia tai
- lain nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka
- myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti

Rakennustöiden keskeytys käsitellään rakennuslautakunnassa ja lautakunta päättää, pidetäänkö keskeytys voimassa.

ILMITULO

NEUVONTA &
KEHOTUS

VELVOITTEEN
MÄÄRÄÄMINEN

UHKASAKON
TUOMITSEMINEN
MAKSETTAVAKSI

LUVALINEN
ASIANTILA

VELVOITEMENETTELYN ALOITTAMINEN

- Velvoitemenettely joudutaan käynnistämään, jos neuvonta ei auta eli jos asiaa ei korjata vapaaehtoisesti.
- Velvoitemenettely alkaa sillä, että rakennusvalvontaviraston edustaja käy paikanpäällä toteamassa tilanteen ja kirjoitetaan tarkastuslausunto, jossa kerrotaan, että asia ollaan viemässä rakennuslautakunnan päätettäväksi.
 - Tarkastuslausunto sisältää mm. tiedot:
 - Mitä pitää korjata
 - Miksi pitää korjata (lakiperuste)
 - Velvoitteelle asetetaan määräpäivä
 - Sakonuhka
- Tarkastuslausunto lähetetään velvoitettavalle taholle (yleensä kiinteistön omistaja, rakennuksen omistaja, osakkeiden omistaja ja/tai vuokralainen) todisteellisesti tiedoksi ja varataan tilaisuus antaa vastine asiassa.
- Jos asiantila ei korjaannu eikä vastine anna aihetta arvioida tilannetta toisin, asia viedään rakennuslautakunnan päätettäväksi.

RAKENNUSLAUTAKUNNAN VELVOITEPÄÄTÖS

- Velvoite ja määräpäivä
 - Esimerkiksi: Rakennuslautakunta päättää velvoittaa N . N. :n 1.1.2016 mennessä purkamaan ilman tarvittavaa rakennuslupaa rakennettu rakennus nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla.
- Uhkasakko voi olla kiinteä tai juokseva
 - Yleensä käytetään juoksevaa uhkasakkoa, koska on tehokkaampi
 - Juoksevalla uhkasakolla on peruserä ja lisäksi määrätään lisäerä tietyn mittaiselle ajanjaksolle, jona velvoitetta ei ole noudatettu.
 - Esimerkiksi: ”Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 7 000 euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa velvoitetta ei ole noudatettu, on 500 euroa.”
- Uhkasakon vaihtoehtona on teettämishukka eli päävelvoite määrätään noudatettavaksi uhalla, että tekemättä jätetty työ tehdään laiminlyöjän kustannuksella, jolloin rakennusvalvontaviranomainen voi huolehtia teettämisestä suorittamalla tarpeelliset toimet itse tai antamalla ne muun viranomaisen tai yksityisen suoritettaviksi.
- Rakennuslautakunnan päätöksen yhteydessä määrätään yleensä valvontamaksu
 - Enintään 4000 €, maksun suuruus riippuu valvonta-asian käsittelyyn kuluneesta rakennusvalvontaviranomaisen työmäärästä.
- Velvoitepäätös on valituskelpoinen ja se annetaan todisteellisesti tiedoksi velvoitetulle, tarvittaessa käräjäoikeuden haastemiehen toimesta.
- Päätöksestä tehdään merkintä kiinnityksistä pidettävään rekisteriin

ILMITULO

NEUVONTA &
KEHOTUS

VELVOITTEEN
MÄÄRÄÄMINEN

**UHKASAKON
TUOMITSEMINEN
MAKSETTAVAKSI**

LUVALINEN
ASIANTILA

RAKENNUSLAUTAKUNNAN UHKASAKKOPÄÄTÖS

- Jos rakennuslautakunnan asettamaa velvoitetta ei noudateta, rakennuslautakunta voi tuomita asetetun uhkasakon maksettavaksi.
 - Esimerkiksi: Peruserä 7 000 euroa ja 6 kk ajalta lisäerät 500 euroa/kk (yhteensä 6 000 euroa) = 10 000 euroa
- Uhkasakkopäätös on valituskelpoinen ja se annetaan todisteellisesti tiedoksi velvoitetulle, tarvittaessa käräjäoikeuden haastemiehen toimesta
- Päätöksestä tehdään merkintä kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.
- Uhkasakko maksetaan valtiolle

MUUT SEURAAMUKSET

- Lisäksi rakennuslautakunta päättää uhkasakkopäätöksen yhteydessä, ilmoitetaanko asiasta poliisille

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 § Ilmoitus syytteen nostamiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

- Hallinnollisten seuraamusten lisäksi voi siten tulla myös **rikosoikeudellisia seuraamuksia**
- Poliisi tutkii, täyttääkö teko rikoksen tunnusmerkistön.

RIKOSLAIN RANGAISTUSSÄÄNNÖKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 185 § Rangaistukset

Joka ilman tässä laissa edellytettyä lupaa tai ilmoitusta aloittaa rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä ja määräyksiä taikka muutoin laiminlyö hänelle näissä säädetyt tai määrätyt rakentamista tai ympäristön hoitoa koskevat velvollisuutensa, on tuomittava rakentamisrikkomuksesta sakkoon.

Rangaistus vastoin tätä lakia tai sen nojalla annettuja säännöksiä taikka kaava- tai lupamääräyksiä tai kieltoja tehdyistä ympäristön turmelemisesta ja rakennussuojelurikoksesta säädetään rikoslain (39/1889) 48 luvun 1–4 ja 6 §:ssä.

Rikoslaki 48 luku Ympäristörikoksista

1 § Ympäristön turmeleminen

-> sakko tai max. 2 vuotta vankeutta

2 § Törkeä ympäristön turmeleminen

-> vankeutta 4 kk – 6 vuotta vankeutta

3 § Ympäristörikkomus

-> sakko tai max. 6 kk vankeutta

4 § Tuottamuksellinen ympäristön turmeleminen

-> sakko tai max. 1 vuosi vankeutta

6 § Rakennussuojelurikos

-> sakko tai max. 2 vuotta vankeutta

MITÄ LUVATTOMASTA RAKENTAMISESTA SEURAA?

ILMITULO

NEUVONTA &
KEHOTUS

VELVOITTEEN
MÄÄRÄÄMINEN

UHKASAKON
TUOMITSEMINEN
MAKSETTAVAKSI

LUVAL-
LINEN
ASIANILA

KIITOS!

minna.matto@hel.fi