

Voimassa olevien rakennus- ja toimenpidelupien jatkamisen periaatteet

luvaltk 08.05.2024 § 35

455/00.01.01.01/2024

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	johtava rakennustarkastaja Mara, Juha
Päätösehdotus	<p>Lupa- ja valvontalautakunta päättää, että rakennushanke tulee saattaa valmiiksi kymmenen (10) vuoden kuluessa siitä, kun rakennushanke on aloitettu.</p> <p>Rakennusluvan jatkohakemuksen yhteydessä tulee lupahakemuksen liitteeksi liittää selvitys rakennushankkeen valmiusasteesta sekä sitovasta aikataulusta siitä, missä ajassa hanke saatetaan valmiiksi.</p> <p>Rakennusvalvonta voi määrätä määräajan, jolloin hanke tulee olla saatettu valmiiksi.</p> <p>Mikäli määräaika ei noudateta, niin voi rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa hankkeeseen ryhtyvää maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisesti saattamaan rakennusluvan valmiiksi.</p> <p>Perustelut:</p> <p>Tehdyllä päätöksellä linjataan jo tulevaa lakimuutosta, jolloin tulkinta uusien ja vanhojen rakennuslupien jatkamisten suhteen on sama.</p> <p>Keskeneräiset rakennushankkeet vaikuttavat ympäristö- ja kaupunkikuvaan negatiivisesti, ja niillä on myös vaikutus alueiden asumisviihtyvyyteen.</p> <p>Pitkään jatkettujen hankkeiden, etenkin aloittamattomien rakennusten rakentamismääräykset ovat osin jo muuttuneet ajansaatossa siten, että ne eivät täytä nykymääräysten vaatimuksia.</p>
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 23.3 §
Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Juha Mara, p. 044 797 8572, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n määrittelee rakennusluvan jatkamisen seuraavasti; mikäli rakennustyötä ei 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.

Maisematyöluva puiden kaatamiseksi voidaan 1 momentin estämättä myöntää suunnitelmallista metsänkäsitelyä varten enintään kymmeneksi vuodeksi.

Rakennusvalvonta on jatkanut lupien voimassaoloja seuraavasti vuosien 2020-2023 aikana:

2020	50 kpl
2021	58 kpl
2022	60 kpl
2023	145 kpl

Vuoden 2023 lupien jatkamiseen on vaikuttanut projekti, jossa on aloitettu kartoittamaan keskeneräisiä rakennuslupia.

Yhdeksi ongelmaksi on noussut esille samalla rakennusluvalla myönnetty useat rakennukset, joista osa on jäänyt rakentamatta ja lupaa on sen vuoksi jatkettu. On myös jatkettu lupia, jotka ovat keskeneräisiä ja ne ovat eri työvaiheissa olevia rakennuksia. Rakennusvalvonta on jatkanut mm. 2000-luvun alkupuolella myönnettyjä lupia eli lupia on jatkettu kaksikymmentäkin (20) vuotta. Monesti näissäkin tapauksissa on niin, että rakennuspaikka ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n mukaisia vaatimuksia.

Rakennusvalvonta on alkanut pyytää hankkeeseen ryhtyvältä selvitystä rakennushankkeen valmiusasteesta sekä sitovaa aikataulutusta siitä, missä ajassa hanke saatetaan loppuun.

Rakennushankkeiden keskeneräisyys on nähty ongelmana lainsäätäjänkin näkökulmasta, koska 01.01.2025 voimaan astuvassa rakentamislainsäädännössä on annettu aika, jolloin hanke tulee olla tehty valmiiksi. Rakentamislain 144 § määrää, että jollei rakentamishankkeeseen ryhtyvä ole kymmenen vuoden kuluessa luvan myöntämisestä saanut valmiiksi aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on veloitettava rakentamishankkeeseen ryhtyvä määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisuuden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

Voimassa olevalla rakennusjärjestyksen 9 §:n määräyksellä on ohjattu rakentajia saattaaman rakennus ulkopuolelta valmiiksi ennen rakennuksen käyttööttämistä.

”Rakennusjärjestys 9 §, rakennuksen sopeutuminen ympäristöönsä; Rakennuksen tulee olla pääosin ulkoapäin valmis ja ympäristöönsä soveltuva ennen rakennuksen käyttöönottokatselmusta.”

Rakennusvalvonta katsoo tarpeelliseksi jatkossakin pyytää selvitystä valmiusasteesta sekä sitovasta aikataulusta ja nämä tulee liittää hakemuksen liitteeksi, kun hataan rakennusluvan voimassaolon jatkoa.

Tiedoksianto

sähköposti

Tekniikka toimiala
Kiinteistö- ja mittausosasto
maanmittausinsinööri