

**Kiinteistökartoituksessa löydettyjen luvattomasti
rakennettujen rakennusten rakennusluvut ja katselmukset**
Ympäristölautakunta 31.10.2023

Dnro
107/10.02.02.04/2022

- Päätös** Ympäristölautakunta päätti linjata, että kiinteistöverokartoituksessa löytyneitä ilman rakennuslupaa rakennettuja rakennuksia tarkastellaan rakentamisen ajankohdan mukaisten lakien ja määräysten mukaisesti. Mikäli rakennus olisi vaatinut aikoinaan voimassa olleen rakennuslain (370/1958) tai voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) sekä niiden aikana voimassa olevien rakennusjärjestyksien mukaisten ilmoitus-, toimenpide- tai rakennuslupan, niin luvattomille rakennuksille on haettava lupa jälkikäteen.
- Rakennuslupahakemus tulee tehdä voimassa olevien määräysten mukaisesti. Luvan myöntämisessä noudatetaan silloisen yleisen käytännön mukaisia toimintatapoja. Rakennusvalvontamaksu veloitetaan voimassa olevan taksan mukaisesti.
- Esittelijä** johtava rakennustarkastaja, Juha Mara, 044 797 8572
etunimi.sukunimi(at)heinola.fi
- Päätösehdotus** Ympäristölautakunta päättää linjata, että kiinteistöverokartoituksessa löytyneitä ilman rakennuslupaa rakennettuja rakennuksia tarkastellaan rakentamisen ajankohdan mukaisten lakien ja määräysten mukaisesti. Mikäli rakennus olisi vaatinut aikoinaan voimassa olleen rakennuslain (370/1958) tai voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) sekä niiden aikana voimassa olevien rakennusjärjestyksien mukaisten ilmoitus-, toimenpide- tai rakennuslupan, niin luvattomille rakennuksille on haettava lupa jälkikäteen.
- Rakennuslupahakemus tulee tehdä voimassa olevien määräysten mukaisesti. Luvan myöntämisessä noudatetaan silloisen yleisen käytännön mukaisia toimintatapoja. Rakennusvalvontamaksu veloitetaan voimassa olevan taksan mukaisesti.
- Perustelut:**
- Osa rakentajista on aikoinaan toiminut silloisten lakien ja määräysten mukaisesti, joten hakijoiden tasapuolisen kohtelun vuoksi on perusteltua vaatia lupa myös luvattomasti rakennetuille rakennuksille, joille sitä ei ole aikoinaan haettu.
- Samalla voidaan arvioida, että onko rakentaminen ollut silloisten määräysten mukaista mm. rakennusoikeuden osalta, rakennusten etäisyyden osalta rantaviivaan, naapurinrajoihin jne.

Valmistelija/ lisätietojen antaja johtava rakennustarkastaja, Juha Mara, 044 797 8572
etunimi.sukunimi(at)heinola.fi

Asian valmistelu Hartolan kiinteistöverotarkastuksessa on löytynyt rakennuksia, joita ei löydy rakennusrekisteristä sekä rakennuksia, joille ei ole haettu rakennuslupia.
Rakennuksia on löytynyt 1970-luvulta eteenpäin vuoteen 2017 asti. Rakennustyyppeinä on pääasiassa ollut talousrakennuksia, loma-asuntojen laajennuksia sekä saunarakennuksia. Myös luvattomia isompia rakennuksia on löytynyt kiinteistökartoituksen yhteydessä.

Taustaa:

Ennen maankäyttö- ja rakennuslain uudistamista oli voimassa rakennuslaki (370/1958).

Rakennuslain 7 §:n mukaan uudisrakennusta, jota tarkoitetaan 130 §:ssä, ei saa rakentaa ilman lupaa.

Jollei rakennusjärjestyksessä ole toisin määrätty, saa asemakaavan ja rakennuskaavan ulkopuolella olevalle alueelle kuitenkin ilman lupaa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen.

Rakentamisesta ilman rakennusviranomaisen lupaa puolustuslaitoksen erityisiä tarpeita varten säädetään asetuksella.

Rakennuslain 130 §:n mukaan uudisrakennukseksi on katsottava, paitsi kokonaan uutta rakennusta, myös lisärakennus.

Uudisrakennusta koskevia säännöksiä on sovellettava myös uudestaan rakentamiseen sekä rakennuksen sisä rakenteiden olennaiseen muuttamiseen ja muihin sellaisiin rakenteellisiin muutoksiin, jotka ovat uudestaan rakentamiseen verrattavat.

Uudisrakennuksena ei kuitenkaan pidetä muutosta, joka on vähäinen rakennuksen arvoon verrattuna eikä muuta rakennuksen käyttötarkoitusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 125 §:n mukaan 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.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa.

Kunnan rakennusjärjestyksillä on voitu määrätä lupamenettelyjä erikseen.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Jakelu

Heinolan rakennusvalvonta
rakennustarkastaja Jani Hyttinen