

**Voimassa olevien rakennus- ja toimenpidelupien
jatkamisen periaatteet**

Ympäristölautakunta 04.06.2024

Dnro

157/10.04.05/2024

Päätös	<p>Ympäristölautakunta päätti, 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 määräaikaa ei noudateta, niin rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa hankkeeseen ryhtyvää maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisesti saattamaan rakennusluvan valmiiksi.</p>
Esittelijä	<p>rakennustarkastaja, Juha Mara, 044 797 8572 etunimi.sukunimi(at)heinola.fi</p>
Päätösehdotus	<p>Ympäristölautakunta 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 määräaikaa ei noudateta, niin voi rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa hankkeeseen ryhtyvää maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisesti saattamaan rakennusluvan valmiiksi.</p> <p>Perustelu:</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>
Valmistelija/ lisätietojen antaja	<p>rakennustarkastaja, Juha Mara, 044 797 8572 etunimi.sukunimi(at)heinola.fi</p>

Asian valmistelu

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 voimassaoloaikaa 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.

Maisematyölupa puiden kaatamiseksi voidaan 1 momentin estämättä myöntää suunnitelmallista metsänkäsittelyä varten enintään kymmeneksi vuodeksi.

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

2020 2 kpl
2021 6 kpl
2022 7 kpl
2023 7 kpl

Toukokuussa 2024 on aloitettu kartoittamaan keskeneräisiä rakennuslupia projektityönä, jolla on jatkossa vaikutusta lupien jatkamiseen tai niiden uusimiseen.

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 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 rakentamislain 144 § määrää, että jollei rakentamishankkeeseen ryhtyvä ole kymmenen vuoden kuluessa luvan myöntämisestä saanut valmiiksi aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on velvoitettava rakentamishankkeeseen ryhtyvä määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisyden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

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

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Jakelu

Heinolan rakennusvalvonta