

Uuden rakennuksen hiilijalanjälki ei saa ylittää käyttötarkoitukseluokittain säädettyä raja-arvoa. Hiilijalanjäljen raja-arvovaatimus ei koske sellaista uutta rakennusta, jota ei ole suunniteltava ja rakennettava 203 §:n mukaan lähes nollaenergiarakennukseksi taikka erillispientaloa tai laajamittaisesti korjattavaa rakennusta. Uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvojen on perustuttava koko elinkaaren energian ja materiaalien kulutukseen.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä uuden rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoista. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen vähähiilisyyden arviointimenetelmästä ja arvioinnissa käytettävistä tiedoista sekä ilmastaselvityksen laatimisesta.

## 207 §

### *Rakennuksen elinkaariominaisuudet*

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla materiaalitehokkaasti elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi sekä tavoitteelliselta tekniseltä käyttöältään pitkäikäiseksi. Erityisesti huomiota on kiinnitettävä pohjarakenteiden ja kantavien rakenteiden kestävyteen sekä rakennusosien ja teknisten järjestelmien käyttöikään, käytettävyyteen, huollettavuuteen, korjattavuuteen ja vaihdettavuuteen sekä tilojen ja rakenteiden muunneltavuuteen.

Rakennuksen on oltava hyödynnettävissä olevin osin purettavissa siten, että rakennusosia voidaan käyttää uudelleen tai hyödyntää materiaalina. Rakentamisessa käytettävät materiaalit ja tuotteet on luetteloitava rakennettaessa ja korjattaessa rakennusta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

- 1) rakennuksen tavoitteellisesta teknisestä käyttöiästä;
- 2) rakennusmateriaalien ja -tuotteiden luetteloinnista ja luettelon säilyttämisestä;
- 3) rakennuksen purettavuudesta ja sen osien vaihdettavuudesta.

## 27 luku

### **Rakentamisen luvanvaraisuus**

## 208 §

### *Rakentamislupa*

Uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa, jos kohde on:

- 1) asuinrakennus;
- 2) kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus;
- 3) kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos;
- 4) yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä;
- 5) vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu;
- 6) vähintään 2 neliometriä oleva valaistu mainoslaite;
- 7) energiakaivo;
- 8) erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Edellä mainittujen rakennuskohteiden lisäksi uuden rakennuskohteen rakentaminen voi edellyttää rakentamislupaa, jos rakennuskohde on väliaikainen tai rakentamisella on vaikutusta alueiden käytölle, kaupunkikuvalle, maisemaan, kulttuuriympäristöön tai ympäristönäkökohtiin, rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi taikka rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista

yleisen edun kannalta. Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että rakentamislupaa ei kunnassa tai sen osassa tarvita tämän hetken mukaisille rakennushankkeille, jos rakennushanketta voidaan pitää vähäisenä.

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisuuden ja turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvalle, maisemaan tai kulttuuriympäristöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan kuitenkin aina rakentamislupa, kun:

1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen historialliselle tai rakennustaiteelliselle arvolle;

2) vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- ja muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin koko elinkaaren aikana;

3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

#### 209 §

##### *Rakentamislupaan kuuluva sijoittamislupa ja toteuttamislupa*

Rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisen tarkastelun vaiheesta (*sijoittamislupa*) ja olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelun vaiheesta (*toteuttamislupa*). Kunta myöntää rakentamisluvan yhtenä päätöksenä, joka sisältää molemmat vaiheet tai luvan hakijan niin pyytäessä sijoittamisluvan ja toteuttamisluvan erikseen omilla päätöksillään.

Rakentamislupa voidaan myöntää ilman sijoittamislupaa pelkän toteuttamisluvan perusteella, jos kysymyksessä on korjaus- ja muutostyö, jolla ei ole vaikutusta sijoittamisluvan edellytysten täyttymiseen.

#### 210 §

##### *Sijoittamisluvan edellytykset asemakaava-alueella*

Sijoittamisluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella:

1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;

2) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;

3) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

4) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;

5) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapurille eikä vaikeuta naapurikiinteistön rakentamista;

6) luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen;

7) luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, rakentamisluvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä purkamisluvan edellytyksistä säädetään.

#### 211 §

##### *Sijoittamisluvan edellytykset alueella, jolla ei ole asemakaavaa*

Sijoittamisluvan myöntämisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset on voitava sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain (503/2005) 44 §:n mukainen suoja-alue ja 45 §:n mukainen näkemäalue, sellaisina kuin ne ovat laissa (572/2018);
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapurille eikä vaikeuta naapurikiinteistön rakentamista;
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

## 212 §

### *Sijoittamisluvan edellytykset erityisharkinta-alueella*

Sijoittamislupa voidaan 52 §:ssä tarkoitetulla erityisharkinta-alueella myöntää edellyttäen, että edellä 211 §:ssä säädetyn lisäksi rakentaminen:

- 1) ei aiheuta vähäistä suurempaa haittaa kaavoitukselle, alueen tavoitellun kehittämisen muille periaatteille tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle;
- 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
- 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saatavuuden kannalta.
- 4) ei aiheuta saamelaisten kotiseutualueella vähäistä suurempia haitallisia vaikutuksia saamelaisten oikeudelle ylläpitää ja kehittää omaa kulttuuriaan ja harjoittaa perinteisiä elinkeinojaan.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä sijoittamislupa voidaan kuitenkin myöntää:

- 1) olevaan asuntoon tai maatalaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;
- 2) olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
- 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
- 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

## 213 §

### *Alueellinen päätös rakentamisluvan erityistä edellytyksistä erityisharkinta-alueella*

Jos kyläalueella tai muulla maaseutualueella on voimassa yleiskaava, kunta voi tehdä päätöksen 212 §:ssä säädettyjen rakentamisluvan erityisten edellytysten olemassaolosta samalla kertaa useamman kuin yhden rakennuspaikan osalta. Tällainen päätös voidaan tehdä alueella, joka yleiskaavassa on osoitettu kyläalueeksi tai muutoin rakentamiseen soveltuvaksi alueeksi. Päätös voi olla voimassa enintään kymmenen vuotta.

Alueellinen päätös ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Alueellista päätöstä tehtäessä noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa, mitä 225 ja 347 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä.

#### 214 §

##### *Toteuttamisluvan edellytykset*

Toteuttamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennushanke täyttää 195–207 §:ssä säädettyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakennushankkeen vaativuus sekä rakennushankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

#### 215 §

##### *Maisematyölupa*

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää lupaa (toimenpiderajoitus):

- 1) asemakaava-alueella;
- 2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;
- 3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella;
- 4) alueella, jolla on voimassa 38 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakentamisluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Lupaa ei myöskään tarvita rakentamishanketta valmisteleviin välttämättömiin toimenpiteisiin, jotka liittyvät lainvoimaisen kaavan toteuttamiseen.

Lupa ei myöskään ole tarpeen, jos toimenpide perustuu liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksytyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksytyyn ratasuunnitelmaan.

Maisematyölupaa koskevia säännöksiä ei sovelleta sellaiseen maa-ainesten ottamiseen, josta säädetään maa-aineslaissa (555/1981).

#### 216 §

##### *Maisematyöluvan edellytykset*

Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, kunnan on myönnettävä maisematyölupa, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Alueella, jolle kunta on määrännyt rakennuskiellon asemakaavan laatimista tai muuttamista varten tai jolle yleiskaavan laatimista varten on määrätty toimenpiderajoitus, kunta voi myöntää luvan, jollei toimenpide tuota huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Jos lupa kaivamiseen tai louhimiseen evätään yleiskaavassa olevan erityisen määräyksen nojalla taikka asemakaava-alueella, missä kaavaa ei ole päätetty muuttaa, lunastusvelvollisuuden sovelletaan maa-aineslain 8 §:ää. Jos lupa muuhun toimenpiteeseen kuin kaivamiseen tai louhimiseen mainituilla alueilla evätään eikä kiinteistönomistaja voi sen vuoksi käyttää aluettaan hyväkseen kohtuullista taloudellista hyötyä tuottavaan toimintaan, on kunta, tai milloin alue on varattu muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä, velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen.

Väliaikaisen rakennuksen rakentaminen voi poiketa tässä laissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetyistä määräyksistä. Väliaikaisen rakennuksen sallittavuuden harkintaan vaikuttavat kaavoituksen ja luonnonsuojelun tavoitteet, rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisuuden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset. Väliaikainen rakennus ei saa johtaa merkittävään rakentamiseen.

#### 189 §

##### *Lähes nollaenergiarakennus*

Lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus, sellaisena kuin se on määritelty rakennusten energiatehokkuudesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU liitteen I mukaisesti, sellaisena kuin se on muutettuna rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2010/31/EU ja energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2012/27/EU muuttamisesta annetulla direktiivillä 2018/844/EU. Tarvittava lähes olematon tai erittäin vähäinen energian määrä on laajalti katettava uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia.

#### 190 §

##### *Rakennustaiteen ja kaupunkikuvan vaaliminen*

Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa tuhoeta.

#### 191 §

##### *Lämmitysjärjestelmän arviointi*

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on arvioitava vaihtoehtoista lämmitysjärjestelmää koskeva tekninen, ympäristöön liittyvä ja taloudellinen toteutettavuus, jos uuden rakennuksen lämmitysjärjestelmäksi suunnitellaan asennettavaksi rakennuskohtainen fossiiliseen polttoaineeseen perustuva lämmitysjärjestelmä.

#### 192 §

##### *Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vähimmäisosuus*

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että uudessa tai laajamittaisesti korjattavassa rakennuksessa energialaskennassa käytettävästä laskennallisesta ostoenergiasta vähintään 38 prosenttia on uusiutuvista lähteistä peräisin olevaa energiaa, jos se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian vaatimuksen täytyminen on osoitettava laskelmalla.

*Laajamittaisella korjauksella* tarkoitetaan korjausta, jossa rakennuksen vaippaan tai rakennuksen teknisiin järjestelmiin liittyvien korjausten jälleenrakennuskustannuksiin perustuvat kokonaiskustannukset ovat yli 25 prosenttia rakennuksen arvosta, rakennusmaan arvo pois lukien.

*Uusiutuvalla energialla tarkoitetaan* uusiutuvan energian tuotantolaitosten lupamenettelyistä ja eräistä muista hallinnollisista menettelyistä annetun lain (1145/2020) 3 §:n 4 kohdassa määriteltyä uusiutuvaa energiaa. Energiamuodon uusiutuvan energian osuus määräytyy laskelmassa

- 5) koskee kelpoisuusvaatimuksia;  
6) koskee maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä.  
Tuulivoimalan rakentamista asemakaavassa teollisuus- tai satama-alueeksi osoitetulle jo rakennetulle alueelle ei pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä poikkeamisluvasta.

## 220 §

### *Alueellinen poikkeaminen*

Kunta voi erityisestä syystä päättää, että tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta voidaan poiketa laajemmalla kuin yhden rakennuspaikan käsittävällä alueella silloin, kun kysymys on asemakaava-alueella olemassa olevan asuin-, liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamisesta asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön (*alueellinen poikkeaminen*). Edellä 219 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset koskevat myös alueellista poikkeamista. Poikkeamisen on edistettävä olemassa olevien rakennusten käyttöä, kehittämistä ja ylläpitoa.

## 221 §

### *Vähäinen poikkeaminen rakentamisluvan yhteydessä*

Kunta voi noudattaen, mitä 219 §:ssä poikkeamisesta säädetään, myöntää sijoittamisluvan ja toteuttamisluvan myös silloin, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista ohjaavasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisiä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä.

## 28 luku

### **Lupamenettely**

## 222 §

### *Rakennuskohteen tietomalli*

*Rakennuskohteen tietomallilla tarkoitetaan rakennuskohteen tietojen kokonaisuutta koneluettavassa ja yhteentoimivassa tietorakenteessa sisältäen rakennuskohteen sijainnin, geometrian ja muodon kolmiulotteisena mallina sekä tiedot rakennuskohteesta. Rakennuskohteen suunnitteluvaiheen tietomallin (*suunnittelumalli*) rakennuskohdetiedot sisältävät pääasialliset tiedot rakennuskohteesta ja rakennusosista ja niiden ominaisuuksista koko rakennuskohteen elinkaaren ajan. Rakennuskohteen toteutusta vastaavan tietomallin (*toteumamalli*) rakennuskohdetiedot sisältävät yksityiskohtaiset tiedot rakennuskohteesta sisältäen yksityiskohtaiset tiedot rakennustuotteista ja niiden ominaisuuksista koko rakennuskohteen elinkaaren ajan.*

Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijoiden on laadittava rakennuskohteen rakentamista koskevat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat tietomalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa. Rakennuskohteen korjaus- ja muutostyössä rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on laadittava tietomalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa korjaus- ja muutostyötä koskevien tietojen osalta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuskohteen suunnitelmat käsittävästä rakennuskohteen tietomallista ja koneluettavista tiedoista.

## 223 §

### *Rakentamislupahakemus*

Rakennushankkeeseen ryhtyvän rakennuspaikan omistajan tai haltijan on haettava kunnalta rakentamislupaa kirjallisesti. Rakentamislupahakemukseen on liitettävä:

- 1) rakennussuunnitelmaan sisältyvät pääpiirustukset, jotka rakennussuunnittelija varmentaa allekirjoituksellaan;
- 2) rakennuskohteen rakennussuunnitelmia vastaava suunnittelumalli tai tiedot koneluettavassa muodossa;
- 3) selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämästä perustamisavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä;
- 4) energiaselvitys;
- 5) ilmastaselvitys;
- 6) selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä ja korkeussuhteista;
- 7) selvitys rakennuksen kunnosta korjaushankkeessa toimenpidealueen osalta;
- 8) selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa;
- 9) muu lupahakemuksen ratkaisemiseksi tarvittava olennainen selvitys.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääpiirustusten ja selvitysten sisällöstä ja esitystavasta.

## 224 §

### *Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta*

Kunnan on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen vireilletulosta ja kuultava naapuriam, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakennushankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta.

Kunnan on lisäksi varattava kunnan jäsenille ja osallisille tilaisuus esittää mielipiteensä lupahakemuksesta, jos hakemus koskee rakennuskohdetta, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakiam (252/2017).

Jos sijoittamislupa ja toteuttamislupa ratkaistaan erikseen omilla päätöksillään, kunnan on kuultava naapuriam ja varattava tilaisuus mielipiteen esittämiseen sijoittamislupahakemuksen yhteydessä. Kunnan on kuultava naapuriam uudelleen toteuttamislupahakemuksen yhteydessä vain, jos toteuttamisluvassa esitetty suunnitteluratkaisu poikkeaa sijoittamislupahakemusvaiheessa esitetystä tavalla, joka vaikuttaa naapurin mahdollisuuteen käyttää omaa rakennuspaikkaansa tai jos rakennuksen muodosta, massoitteesta, julkisivuista tai rakennuksen käytöstä naapurille aiheutuvista vaikutuksista on esitetty sellaista tietoa, jota ei ole ollut käytettävissä sijoittamislupahakemuksesta kuultaessa.

Luvan hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisiam hankkeen kannalta merkittävistä asiakirjoista ja tiedoista sekä selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. Kunnan ei ole tarpeen järjestää kuulemistä siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta.

Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. Jos rakennuspaikka sijaitsee korttelissa, jossa on voimassa kolmiulotteinen tonttijako, naapurilla tarkoitetaan lisäksi sellaista samassa korttelissa sijaitsevan ylä- tai alapuolisen taikka rinnakkaisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jonka kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi vaikuttaa olennaisesti.

Luvan hakijan on tiedotettava lupahakemuksen vireilläolosta rakennuspaikalla.

## 251 §

### *Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävän alkaminen ja päätyminen*

Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävät ja vastuu alkavat, kun ilmoitus työnjohtajana toimimisesta rakennusvalvontaviranomaiselle on jätetty, ja päättyvät loppukatselmukseen. Vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja voi vapautua tehtävästä ennen loppukatselmusta ainoastaan ilmoittamalla kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselle tehtävän päättymisestä tai jos rakennusvalvontaviranomaiselle ilmoitetaan toinen henkilö työnjohtajan tilalle.

Jos rakennusvalvontaviranomainen toteaa, ettei sille ilmoitettu vastaava työnjohtaja tai erityisalan työnjohtaja ole kelpoinen toimimaan tehtävässään tai häneltä puuttuvat edellytykset toimia riippumattomasti, on rakennushankkeeseen ryhtyvän asetettava häneen sijaansa kelpoinen ja edellytykset täyttävä työnjohtaja.

## 252 §

### *Rakennustarkastajan pätevyys*

Rakennustarkastajalla on oltava rakennusalan tai muu soveltuva korkeakoulututkinto ja kokemusta rakennussuunnitteluun ja rakennustyön suoritukseen liittyvistä tehtävistä. Rakennustarkastajan ja muun rakennusvalvontatehtävää suorittavan henkilön on ylläpidettävä ammattitaitoaan.

Rakennustarkastajan pätevyys on osoitettava ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella.

## 253 §

### *Edellytykset vaativan tasoisen rakennusvalvontaviranomaisen järjestämiselle*

Rakennusvalvontaviranomainen on olennaisen teknisen vaatimuksen kannalta vaativan tasoinen, kun rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontatehtävää suorittavalla muulla viranhaltijalla on kyseisen olennaisen teknisen vaatimuksen osalta 243 ja 244 §:n mukaisen vaativan suunnittelutehtävän tai 247 ja 248 §:n vaativan työnjohtotehtävän edellyttämä pätevyys. Vaativan tasoisessa rakennusvalvontaviranomaisessa rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontatehtävää suorittavalla muulla viranhaltijalla on oltava vähintään rakennussuunnittelun, rakennesuunnittelun ja talotekniikan vaativan suunnittelutehtävän edellyttämä pätevyys.

## 30 luku

### **Vastuu**

## 254 §

### *Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus*

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuuden mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuuden edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava suunnittelu- ja rakennusaikataulua asettaessaan aikataulu sellaiseksi, että olennaiset tekniset vaatimukset voivat täytyä rakentamiselle varatussa ajassa.

## 255 §

### *Pääsuunnittelija*

Rakentamislupaa edellyttävässä rakentamishankkeessa on oltava pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan on huolehdittava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät. Pääsuunnittelija voi avustaa rakennushankkeeseen ryhtyvää rakennus- ja erityissuunnittelijoiden valinnassa. Pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista.

Vastuu aika pääsuunnittelijan vastuulle kuuluvien tehtävien täyttämistä on viisi vuotta. Vastuu ei koske virhettä, joka johtuu pääsuunnittelijan vaikutuspiiriin kuulumattomasta ulkoisesta seikasta, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääsuunnittelijan tehtävistä.

## 256 §

### *Rakennussuunnittelija*

Rakentamishankkeessa on oltava yksi tai useampi rakennussuunnittelija. Rakennussuunnittelijan on huolehdittava siitä, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että rakennussuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennussuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnittelumalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat rakennustyön etenemisen mukaisesti vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta toteumamalliksi päävastuullisen toteuttajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi hänen on laadittava 303 §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje rakennussuunnitelman sisällön osalta.

Vastuu aika rakennussuunnittelijan tehtävien täyttämistä on viisi vuotta. Vastuu ei koske virhettä, joka johtuu suunnittelijan vaikutuspiiriin kuulumattomasta ulkoisesta seikasta, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta.

## 257 §

### *Erytyissuunnittelija*

Erytyissuunnittelijan on huolehdittava siitä, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että erityissuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Vastuu aika erityissuunnittelijan tehtävien täytymisestä on viisi vuotta. Vastuu ei koske virhettä, joka johtuu suunnittelijan vaikutuspiiriin kuulumattomasta ulkoisesta seikasta, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta.

Erityissuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnittelumalleina tai muutoin kone-luettavassa muodossa olevat erityissuunnitelmat rakennustyön etenemisen mukaisesti vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta toteumamalliksi päävastuullisen toteuttajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi hänen on laadittava 303 §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje oman erityisalansa osalta.

Jos erityissuunnitelman laatimiseen on osallistunut useampi kuin yksi erityissuunnittelija, rakennushankkeeseen ryhtyvän on nimettävä heistä yksi tämän erityisalan kokonaisuudesta vastaavaksi erityissuunnittelijaksi. Vastaavan erityissuunnittelijan on huolehdittava, että erillisteh-tävinä laaditut suunnitelman osat muodostavat keskenään toimivan kokonaisuuden.

## 258 §

### *Päävastuullisen toteuttajan ja sivu-urakoitsijan toteutusvastuu*

Rakennushankkeella on oltava päävastuullinen toteuttaja, joka huolehtii rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan, hyvän rakennustavan ja sopimuksen mukaisesti. Pää-vastuullisen toteuttajan on vastattava rakennushankkeeseen ryhtyvälle omasta suorituksestaan sekä alihankkijoidensa suorituksesta kuin omastaan. Päävastuullisen toteuttajan on huolehdit-tava toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta oman suorituksensa ja alihankkijoidensa suorituk-sen osalta. Rakennushankkeessa voi olla vaihteittain vaihtuva päävastuullinen toteuttaja. Pää-vastuullinen toteuttaja ei kuitenkaan vastaa sivu-urakoitsijan suorituksesta, vaan sivu-urakoitsi-jan on vastattava oman suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta rakennushankkeeseen ryhty-välle. Sivu-urakoitsijan on huolehdittava omalta osaltaan rakennuskohteen toteuttamisesta suunnitelmien, rakennuskohteen toteuttamista koskevien säännösten, rakentamisluvan, hyvän rakennustavan ja sopimuksen mukaisesti.

Vastuu-aika päävastuullisen toteuttajan sekä sivu-urakoitsijan tehtävien täyttämisestä on viisi vuotta. Vastuu ei koske virhettä, joka johtuu päävastuullisesta toteuttajasta riippumattomasta seikasta, rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laiminlyönnistä tai muusta rakennuksen käytössä ja kunnossapidossa tapahtuneesta seikasta.

Päävastuullinen toteuttaja ja sivu-urakoitsija ovat tahoja, johon sovelletaan tilaajan selvitys-velvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetun lain (1233/2006) 5 ja 5a §:n mukaisia velvoitteita. Tällä säännöksellä ei heikennetä rakennushankkeeseen ryhtyvän oikeutta vaatia päävastuullista toteuttajaa ja sivu-urakoitsijaa vastuuseen muun lain nojalla.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi toimia itse päävastuullisena toteuttajana. Rakennushank-keeseen ryhtyvän toimiessa päävastuullisena toteuttajana ei sovelleta edellä säädettyjä 2 ja 3 momenttia.

## 259 §

### *Vastaava työnjohtaja*

Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että rakennustyö tehdään rakentamisluvan, suunnitelmien, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan on myös huoleh-dittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että ra-kennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä.

## 260 §

### *Erityisalojen työnjohtajat*

Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on vastaavan työnjohtajan lisäksi oltava kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos laitteistojen rakentamisen vaativuus sitä edellyttää. Jos rakentamislupaa edellyttävä rakennustyö tai osa siitä on vaativa, rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätä, että rakennustyössä on oltava myös muiden erityisalojen työnjohtajia.

Erityisalan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään rakentamisluvan, suunnitelmien, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityisalojen työnjohtajien työnjohtotehtävistä.

## 261 §

### *Valvoja*

Rakennushankkeeseen ryhtyvän nimeämän valvojan on huolehdittava sopimuksensa mukaisesti laadun valvonnasta. Vastuu-aika valvojan sopimuksen mukaisten tehtävien täyttämiseksi on viisi vuotta.

## 262 §

### *Myötävaikutusvelvollisuus*

Rakentamisen laadun parantamiseksi rakennushankkeen osapuolten on tehtävä yhteistyötä ja myötävaikutusvelvollisuutena ilmoitettava viivytyksettä havaitsemistaan säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vastaisista puutteista ja epäkohdista rakennushankkeeseen ryhtyvälle, pääsuunnittelijalle, vastaavalle työnjohtajalle, päävastuulliselle toteuttajalle tai kyseisestä asiasta vastaavalle rakennushankkeen osapuolelle. Myötävaikutusvelvollisuudesta huolimatta kunkin rakennushankkeen osapuolen on vastattava omasta suorituksestaan.

## 31 luku

### **Rakennusvalvonnan järjestäminen**

## 263 §

### *Kunnan rakennusvalvontaviranomainen*

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtämiseen sovelletaan, mitä kuntalaissa ([410/2015](#)) säädetään kuntien yhteistoiminnasta. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

Kunta voi järjestää rakennusvalvontaviranomaisen tavanomaisen tai vaativan tasoisena. Kunnan on ratkaistava rakentamislupahakemus itse riippumatta rakennusvalvontaviranomaisen ta-

sosta. Tavanomaisen tasoisessa rakennusvalvontaviranomaisessa on oltava osaamista tavanomaisia rakennuskohteita koskevien lupahakemusten käsittelyyn. Vaativan tasoisessa rakennusvalvontaviranomaisessa on oltava osaamista vaativan tasoisia rakennuskohteita koskevien lupahakemusten käsittelyyn. Vaativan tasoista osaamista voi olla yhden tai useamman olennaisen teknisen vaatimuksen osa-alueelta. Tavanomaisen tasoinen rakennusvalvontaviranomainen voi ratkaista vaativan tasoisia rakennuskohteita koskevat toteuttamislupahakemukset hankittuun sopimusteitse tarvittavaa lisäosaamista vaativan tasoiselta rakennusvalvontaviranomaiselta. Tavanomaisen tasoinen rakennusvalvontaviranomainen voi tarjota osaamistaan muiden rakennusvalvontaviranomaisten käyttöön.

## 264 §

### *Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät*

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista, tämän lain tarkoittamaa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään.

Kunnan muiden viranomaisten osallistumisesta rakentamisen viranomaisvalvontaan sekä rakennussuunnitelmien kaupunkikuvallisen ja teknisen tarkastuksen järjestämisestä voidaan määrätä hallintosäännöllä.

## 265 §

### *Rakennushankkeen vaativuus*

Rakennushankkeen vaativuus määräytyy seuraavien tekijöiden perusteella:

- 1) hankkeen laajuus, hankkeen koko ja käyttötarkoitus, rakennuspaikan olosuhteet sekä rakennushistorialliset näkökohdat;
- 2) valmiin hankkeen käytöstä, kulumisesta ja mahdollisista rakennusvirheistä aiheutuvien seurausten haitallisuus turvallisuudelle ja terveellisyydelle;
- 3) aiemmat kokemukset hankkeessa käytettävien suunnittelu- ja toteutusratkaisujen toimivuudesta.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennushankkeen vaativuudesta.

## 266 §

### *Viranomaisvalvonnan laajuus*

Valvontatehtävän laajuutta harkittaessa on otettava huomioon rakennushankkeen vaativuus siten kuin edellä 265 §:ssä on säädetty. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa. Viranomaisen on puututtava tältä osin havaitsemiinsa laiminlyönteihin.

Rakennusvalvontaviranomainen ei vastaa rakentamisen laadusta. Viranomaisen on kuitenkin huolehdittava, että hankkeessa käytetään ulkopuolista tarkastusta ja erityismenettelyä silloin, kun hankkeen tai tehtävän vaativuus sitä edellyttävät.

## 267 §