

Vanhentuneiden rakennuslupien käsittely

Kaupunkikehityslautakunta 20.02.2024 § 30
1794/10.03.00/2024

Tällä hetkellä 2000-luvulla myönnettyistä rakennusluvista on noin 140 kpl vanhentuneita. Vanhaksi menneistä luvista ei sinänsä ole kaupungille haittaa, mutta kiinteistöjen myyntien yhteydessä siitä tulee omistajille ongelma. Mitä enemmän aikaa menee, sitä suurempi ongelma luvan puuttuminen on ja uuden luvan hakeminen.

Kaupunki voi määrätä suorittamaan rakennusluvan loppuun pakkotoimin, mutta siihen ei ole katsottu olevan tarvetta. Lain mukaan, jos rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, että se ei vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on suojeltava riittävästi säältä ja vahingonteolta sekä ympäristö pidettävä siistinä.

Rakennuslupa on voimassa viisi vuotta ja työt tulee aloittaa kolmen vuoden kuluessa luvan myöntämispäivästä. Mikäli töitä ei ole kolmessa vuodessa aloitettu, lupa raukeaa. Oletuksena on siis, että rakennushankkeet valmistuisivat viidessä vuodessa. Rakennuslupaa voidaan kuitenkin jatkaa tarpeen mukaan.

Mikäli halutaan hakea jatkoaikaa töiden aloittamiselle tai loppuunsaattamista varten, tulee sitä hakea aina ennen määräajan umpeutumista luvan voimassaoloaikana. Aloittamiseen voi hakea pidennystä kahdella vuodella ja loppuunsaattamiseen voidaan hakea pidennystä enintään kolmella vuodella kerrallaan. Mikäli näitä pidennyksiä ei ole haettu, niin vanha rakennuslupa raukeaa ja joudutaan hakemaan uusi lupa.

Moni rakennushanke on rakennusluvan voimassaoloaikana tehty valmiiksi, mutta loppukatselmus on jäänyt jostain syystä hoitamatta. Lain mukaan vanhaksi mennyttä rakennuslupaa ei pitäisi loppukatselmoida, koska maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole mainittu, että niin saisi tehdä.

Vanhaksi menneen rakennusluvan loppukatselmus ehdotetaan voitavan suorittaa, mikäli

- Rakennus on täysin valmis ja kaikki lupaehdot on täytetty, sekä vastaava työnjohtaja on kuitannut tarkastusasiakirjat.

- Osittainen loppukatselmus on suoritettu luvan voimassaoloaikana ja loppukatselmuksen puutteet on kirjattu katselmuspöytäkirjaan (voidaan antaa 1 kk määräaika hoitaa puutteet kuntoon).

Muissa tapauksissa tulee hakea uusi rakennuslupa ja saattaa työt loppuun sen voimassaoloaikana. Uusi lupa käsitellään nykyisten määräyksien mukaisesti.

Luvan voimassaolon päättymisen jälkeen pidetystä loppukatselmuksesta peritään taksan mukainen hinta.

Rakennustarkastaja voi käyttää tapauskohtaisesti harkintaa päätöstä tehdessään.

Toimivalta: Hallintosääntö 26 § kohta 1. Kaupunkikehityslautakunnan tehtävänä on toimia rakennusvalvontaviranomaisena, jolle kuuluu MRL:n mukaiset rakennusvalvontaviranomaiselle kuuluvat tehtävät

Valmistelu ja lisätiedot:
rakennustarkastaja Markku Takala
markku.takala(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 428 8229

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Ville Keränen

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että

1. 2000-luvulla vanhentuneiden rakennuslupien kiinteistöjä tiedotetaan vanhentuneista rakennusluvista ja niiden vaikutuksista.
2. Rakennusvalvonta ei ryhdy pakkotoimiin rakennushankkeiden loppuunsaattamiseksi, ellei kesken oleva rakennus vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä.
3. Vanhentuneiden rakennuslupien loppukatselmus voidaan suorittaa, mikäli
 - Rakennus on täysin valmis ja kaikki lupaehdot on täytetty, sekä vastaava työnjohtaja on kuitannut tarkastusasiakirjat.
 - Osittainen loppukatselmus on suoritettu luvan voimassaoloaikana ja loppukatselmuksen puutteet on kirjattu katselmuspöytäkirjaan (voidaan antaa 1 kk määräaika hoitaa puutteet kuntoon).
4. Luvan voimassaolon päättymisen jälkeen pidetystä loppukatselmuksesta peritään taksan mukainen hinta.
5. Rakennustarkastaja voi käyttää tapauskohtaisesti harkintaa päätöstä tehdessään.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti keskustelun jälkeen.