

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

1999

Julkaistu Helsingissä 16 päivänä syyskuuta 1999

N:o 895

SISÄLLYS

N:o		Sivu
895	Maankäyttö- ja rakennusasetus	2045

N:o 895

Maankäyttö- ja rakennusasetus

Annettu Helsingissä 10 päivänä syyskuuta 1999

Ympäristöministerin esittelystä säädetään 5 päivänä helmikuuta 1999 annetun maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) nojalla:

1 luku

Yleiset säännökset

1 §

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuri-perintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Jos yleis- tai asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitetut olennaiset

vaikutukset ulottuvat toisen kunnan alueelle, kaavan vaikutuksia selvittäessä tulee olla tarpeellisessa määrin yhteydessä tähän kuntaan. Jos kaavan olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen maakunnan liiton alueelle, tulee vastaavasti olla yhteydessä tähän liittoon.

2 §

Alueiden käytön seuranta

Ympäristöministeriön on järjestettävä alueiden käytön ja rakennetun ympäristön tilan ja kehityksen seuranta ja sen kannalta tarpeellisten tietojärjestelmien ylläpito.

Alueellinen ympäristökeskus edistää ja ohjaa alueiden käytön ja rakennetun ympäristön tilan ja kehityksen seurannan järjestämistä toimialueellaan sekä osaltaan huolehtii tarpeellisen seurannan järjestämisestä.

Maakunnan liiton tulee huolehtia maakunnan suunnittelun edellyttämästä alueiden käytön, alue- ja yhdyskuntarakenteen, rakennetun ympäristön sekä kulttuuri- ja luonnonympäristön tilan ja kehityksen seurannasta alueellaan.

Kunnan tulee huolehtia kaavoitus- ja rakennustoimen hoidon edellyttämästä alueiden käytön, rakentamisen ja rakennetun ym-

Neuvoston direktiivi rakennusalan tuotteita koskevan jäsenvaltioiden lainsäädännön lähentämisestä (89/106/ETY)
Neuvoston direktiivi vaarallisista aineista aiheutuvien suuronnettomuusvaarojen torjunnasta (96/82/EY)

päristön sekä kulttuuri- ja luonnonympäristön tilan ja kehityksen seurannasta alueellaan.

3 §

Kaavan laatijan pätevyys

Kaavan laatijalla tulee olla suunnittelutehtävään soveltuva korkeakoulututkinto ja tehtävän vaativuuden edellyttämä riittävä kokemus.

4 §

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvoa 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 johtosäännöllä.

Rakennustarkastajalla tulee olla tehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto. Lisäksi hänellä tulee olla riittävä kokemus rakennussuunnitteluun ja rakennustyön suoritukseen liittyvistä tehtävistä. Rakennustarkastaja on maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvissa tehtävissään kunnan rakennusvalvontaviranomaisen alainen.

Rakennustarkastajan ja rakennusvalvontatehtävää suorittavan muun viranhaltijan sekä markkinavalvontaviranomaisen on maankäyttö- ja rakennuslain toimeenpanoon liittyviä tehtäviä suorittaessaan pyydettyä todistettava henkilöllisyytensä ja virka-asemansa.

5 §

Suomen rakentamismääräyskokoelma

Suomen rakentamismääräyskokoelmasta on voimassa, mitä Suomen säädöskokoelmasta annetussa asetuksessa (696/1980) säädetään ministeriön antamista päätöksistä.

Valtion muiden viranomaisten antamien talonrakentamista koskevien määräysten tulee olla sopuosinnassa rakentamista yleisesti

koskevien Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistujen rakentamismääräysten kanssa. Näistä poikkeavia määräyksiä valmisteltaessa asiasta on pyydetävä ympäristöministeriön lausunto.

6 §

Rakennusjärjestyksen laatiminen

Ehdotus rakennusjärjestykseksi on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.

Rakennusjärjestysehdotuksesta on pyydetävä lausunto alueelliselta ympäristökeskuksesta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys vaikuttaa.

Mitä 32 §:ssä säädetään kaavaehdotuksen asettamisesta uudelleen nähtäville, sovelletaan myös, jos ehdotusta rakennusjärjestykseksi on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville.

7 §

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelu

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden valmistelu tulee järjestää niin, että luodaan edellytykset asiasta käytävälle julkiselle keskustelulle ja vuorovaikutukselle.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita valmisteltaessa on niiden ympäristö- ja muut vaikutukset selvitettävä ja arvioitava riittävässä määrin.

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevasta ehdotuksesta on pyydetävä lausunto:

1) niiltä ministeriöiltä, alueellisilta ympäristökeskuksilta, maakuntien liitoilta ja muilta viranomaisilta, joita asia koskee;

2) niiltä kunnilta, joita asia erityisesti koskee;

3) ehdotuksen kannalta keskeisiltä valtakunnallisilta järjestöiltä.

2 luku

Maakuntakaava

8 §

Yhteistyö maakuntakaavaa laadittaessa

Maakunnan liiton on maakuntakaavaa laadittaessa oltava tarpeellisessa määrin yhteistyössä asianomaisten kuntien, valtion viranomaisten ja muiden maakuntakaavoituksen kannalta keskeisten tahojen kanssa.

Valmisteltaessa päätöstä laatia maakuntakaava maankäyttö- ja rakennuslain 27 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla osa-alueittain on kuultava asianomaisia kuntia.

9 §

Maakuntakaavan esitystapa

Maakuntakaava esitetään kartalla tai kartoilla sellaisessa mittakaavassa, että niistä alueiden käytön ohjaustarve huomioon ottaen ilmenevät tarkoituksenmukaisella tavalla alueiden käytön periaatteet, tarpeelliset alueet ja kaavan muu sisältö.

Maakuntakaavamääräykset esitetään maakuntakaavakartalla tai erillisenä asiakirjana.

10 §

Kaavaselostus

Maakuntakaavan selostuksessa esitetään:

1) selvitys alueen oloista, ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta;

2) suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot;

3) yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä;

4) kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset;

5) selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntasuunnitelmaan ja alueellisiin kehittämissuunnitelmiin, voimassa olevaan maakuntakaavaan ja kaava-alueeseen rajoittuvien alu-

eiden maakuntakaavoitukseen sekä kuntien suunnitteluun;

6) suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenvedon kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;

7) valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet sekä selvitys siitä, miten vaikutusselvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon;

8) kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta;

9) tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia suunnitelmia.

Edellä 1 momentissa tarkoitettut seikat on kaavaselostuksessa esitettävä sillä tavalla ja siinä laajuudessa kuin kaavan tarkoitus edellyttää ja niin, että luodaan edellytykset vuorovaikutuksen toteutumiseksi kaavan valmistelussa.

11 §

Viranomaisneuvottelu

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 1 momentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään kaavoitukseen ryhtyessä sekä sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Maakunnan liiton tulee sopia ympäristöministeriön kanssa neuvottelun järjestämisestä ja toimittaa neuvottelua varten tarvittava aineisto.

Neuvotteluun kutsutaan alueellinen ympäristökeskus ja ne muut viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea. Neuvottelusta laaditaan muistio, josta ilmenevät keskeiset neuvottelussa esillä olleet asiat ja kannanotot.

12 §

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Maakuntakaavaehdotus on pidettävä kaava-alueen kunnissa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Asianomaisten kuntien jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava maakunnan liitolle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset asianomaisissa

kunnissa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.

13 §

Lausunnot kaavaehdotuksesta

Maakuntakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunto:

- 1) alueelliselta ympäristökeskukselta;
- 2) niiltä kunnilta, joita asia koskee;
- 3) kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maakuntien liitoilta;
- 4) tarpeen mukaan muilta maakuntakaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

14 §

Kaavan saattaminen vahvistettavaksi

Kun maakuntakaava saatetaan ympäristöministeriön vahvistettavaksi, hyväksytty kaava on toimitettava ministeriölle niin monena kappaleena kuin ministeriö määrää. Asiakirjoihin on liitettävä myös tehdyt muistutukset ja saadut lausunnot, jollei niiden sisältö käy riittävästi ilmi kaavaselostuksesta.

Ministeriön on toimitettava tieto vahvistamispäätöksestä niille viranomaisille, jotka ovat sitä lausunnossaan tai erikseen pyytäneet.

15 §

Tiedottaminen kunnille

Maakunnan liiton on tiedotettava alueensa kunnille vireillä olevista suunnitelmistaan ja muista kuntien alueiden käytön suunnitteluun, rakennettuun ympäristöön ja rakentamisen ohjaukseen vaikuttavista toimenpiteistä.

3 luku

Yleiskaava

16 §

Yleiskaavan esitystapa

Yleiskaava esitetään kartalla tai kartoilla sellaisessa mittakaavassa, että niistä alueiden käytön ja rakentamisen ohjaustarve ja yleiskaavan tarkoitus huomioon ottaen ilmenevät

tarkoituksenmukaisella tavalla alueiden käytön periaatteet, tarpeelliset alueet ja kaavan muu sisältö.

Jos yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 45 §:ssä tarkoitettuna oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana, sen tulee käydä ilmi yleiskaavasta.

17 §

Kaavaselostus

Yleiskaavan selostuksessa esitetään:

1) selvitys alueen oloista, ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta;

2) suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot;

3) yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä;

4) kaavan vaikutukset yhdyskuntarakentamiseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen, ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset;

5) selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, voimassa olevaan yleiskaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun;

6) suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitettyistä mielipiteistä;

7) valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet sekä selvitys siitä, miten vaikutusselvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon;

8) kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta;

9) tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia suunnitelmia.

Edellä 1 momentissa tarkoitettut seikat on kaavaselostuksessa esitettävä sillä tavalla ja siinä laajuudessa kuin kaavan tarkoitus edellyttää ja niin, että luodaan edellytykset vuorovaikutuksen toteutumiseksi kaavan valmistelussa.

18 §

Viranomaisneuvottelu

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 mo-

mentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään kaavoitukseen ryhdyttäessä sekä sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Kunnan tulee sopia alueellisen ympäristökeskuksen kanssa neuvottelun järjestämisestä ja toimittaa neuvottelua varten tarvittava aineisto.

Neuvotteluun kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea. Ympäristöministeriö kutsutaan neuvotteluun, jossa käsitellään suurten kaupunkiseutujen keskeisiä kysymyksiä.

Neuvottelusta laaditaan muistio, josta ilmenevät keskeiset neuvottelussa esillä olleet asiat ja kannanotot.

19 §

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Yleiskaavaehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.

Jos yleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetulla tavalla tai 137 §:n 3 momentissa tarkoitetulla alueella ohjaamaan rakentamista, yleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetettävä kirjallinen ilmoitus sellaiselle yleiskaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa. Ilmoitus saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Ilmoituksen lähettäminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos asianomainen on hyväksynyt yleiskaavaehdotuksen. Ilmoituksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, jos se on annettu postin kuljetettavaksi viimeistään viikkoa ennen nähtäville asettamista.

Edellä 2 momentissa tarkoitettussa ilmoituksessa on erikseen mainittava, onko ja miltä osin yleiskaava tarkoitus laatia maan-

käyttö- ja rakennuslain 45 §:ssä tarkoitettuna oikeusvaikutuksettomana yleiskaavana.

20 §

Lausunnot kaavaehdotuksesta

Yleiskaavaehdotuksesta on pyydettyävä lausunto:

- 1) maakunnan liitolta;
- 2) kunnalta, jonka alueiden käyttöön kaava vaikuttaa;
- 3) tarpeen mukaan alueelliselta ympäristökeskukselta sekä muilta yleiskaavan kannalta keskeisiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

4 luku

Kuntien yhteinen yleiskaava

21 §

Kaavaselostus

Jos kuntien yhteinen yleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 48 §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla, kaavan selostuksessa on esitettävä mainitussa momentissa tarkoitetut perustellut syyt ja selvitys yhteisen yleiskaavan sopeutumisesta maakunta-kaavan kokonaisuuteen. Muutoin yhteisen yleiskaavan selostukseen sovelletaan, mitä 17 §:ssä säädetään yleiskaavan selostuksesta.

22 §

Kaavan saattaminen vahvistettavaksi

Kuntien yhteisen yleiskaavan saattamiseen vahvistettavaksi sovelletaan, mitä 14 §:ssä säädetään maakuntakaavan saattamisesta vahvistettavaksi.

23 §

Yleiskaavaa koskevien säännösten soveltaminen

Jollei tässä luvussa toisin säädetä, yhteiseen yleiskaavaan sovelletaan, mitä tässä asetuksessa säädetään yleiskaavasta.

5 luku

Asemakaava

24 §

Asemakaavan esitystapa

Asemakaava esitetään pohjakartalla mittakaavassa 1:2 000 taikka, jos kaavan tarkoitus tai sisältö sitä edellyttää, suuremmassa mittakaavassa.

Pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi laadittava asemakaava voidaan esittää pienemmässä mittakaavassa kuin 1:2 000, jollei se kaavan tarkoitus ja sisältö huomioon ottaen merkitse, että kaavan esitystavalle asetetut vaatimukset eivät täyty.

Asemakaava käsittää myös kunnanosien numerot ja mahdolliset nimet, rakennuskorttelien numerot sekä katujen ja mahdolliset muiden yleisten alueiden nimet.

Asemakaava, joka käsittää vain 3 momentissa tarkoitettuja asioita, voidaan 1 momentin estämättä esittää kaavan sisällön kannalta tarkoituksenmukaisessa mittakaavassa.

25 §

Kaavaselostus

Asemakaavan selostuksessa esitetään:

1) selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä;

2) suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot;

3) yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä;

4) kaavan vaikutukset yhdyskuntarakentamiseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset;

5) selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun;

6) suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenve-

to kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;

7) valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet sekä selvitys siitä, miten vaikutus selvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon;

8) kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta;

9) tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

Edellä 1 momentissa tarkoitetut seikat on kaavaselostuksessa esitettävä sillä tavalla ja siinä laajuudessa kuin kaavan tarkoitus edellyttää ja niin, että luodaan edellytykset vuorovaikutuksen toteutumiseksi kaavan valmistelussa.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan.

26 §

Viranomaisneuvottelu

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään kaavoitukseen ryhdyttäessä sekä tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Kunnan tulee sopia alueellisen ympäristökeskuksen kanssa neuvottelun järjestämisestä ja toimittaa neuvottelua varten tarvittava aineisto.

Neuvotteluun kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea. Ympäristöministeriö kutsutaan neuvotteluun, jossa käsitellään suurten kaupunkiseutujen keskeisiä kysymyksiä.

Neuvottelusta laaditaan muistio, josta ilmenevät keskeiset neuvottelussa esillä olleet asiat ja kannanotot.

27 §

Kaavaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Asemakaavaehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta koskeva ehdotus on kuitenkin pidettävä nähtävänä vähintään 14 päivän ajan.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus

tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan, jollei asian merkittävyys edellytä laajempaa tiedottamista.

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetettävä kirjallinen ilmoitus kunnalle, joka rajoittuu asemakaava-alueeseen, samoin kuin sellaiselle asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvan maan omistajalle ja kunnan tiedossa olevalle maan haltijalle, jonka kotikunta on toisella, väestötietojärjestelmään merkityllä paikkakunnalla tai jonka osoite muutoin on kunnan tiedossa. Ilmoitus saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Ilmoituksen lähettäminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos asianomainen on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Ilmoituksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, jos se on annettu postin kuljetettavaksi viimeistään viikkoa ennen nähtäville asettamista.

Mitä 4 momentissa säädetään, ei sovelleta, jos asemakaava käsittää vain 24 §:n 3 momentissa tarkoitettuja asioita.

28 §

Lausunnot kaavaehdotuksesta

Asemakaavaehdotuksesta on pyydettyvä lausunto:

1) maakunnan liitolta, jos kaava saattaa koskea maakuntakaavassa käsiteltyjä tai muutoin maakunnallisesti merkittäviä asioita;

2) alueelliselta ympäristökeskukselta, jos kaava saattaa koskea valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, luonnonsuojelun tai rakennussuojelun kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta taikka maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta;

3) kunnalta, jonka alueiden käyttöön kaava vaikuttaa;

4) tarpeen mukaan muilta viranomaisilta, joiden toimialaa asemakaavassa käsitellään, sekä asemakaavan kannalta keskeisiltä yhteisöiltä.

29 §

Tiedot asemakaavoista ja niiden ajanmukaisuudesta

Kunnan on pidettävä karttaa tai karttayh-

distelmää, josta ilmenee kunnan koko asemakaava sellaisena kuin se on voimassa.

Kunnan on myös pidettävä luetteloa maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:ssä tarkoitettua asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia koskevista päätöksistä.

6 luku

Yhteiset säännökset vuorovaikutuksesta kaavoituksessa

30 §

Mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:ssä tarkoitettu tilaisuuden varaaminen osallisille mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa voidaan tehdä asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla. Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet.

Tilaisuuden varaamisesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla, osallisten tiedonsaannin kannalta toimivalla tavalla. Jollei muuta tiedottamista pidetä asian laatu huomioon ottaen sopivana, asiasta on ilmoitettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Ilmoitus on kuitenkin aina julkaistava vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti leviävässä sanomalehdessä.

Mitä 2 momentissa säädetään tiedottamisesta, noudatetaan soveltuvin osin myös maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä tarkoitettuun kaavoituksen vireilletulosta ilmoittamiseen, jollei vireilletulosta ilmoiteta kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

31 §

Neuvottelu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Kun alueellinen ympäristökeskus on päättänyt maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n 2 momentissa tarkoitetun neuvottelun järjestämisestä ja ilmoittanut siitä kunnalle, kunta toimittaa ympäristökeskukselle neuvottelua varten tarvittavan aineiston.

Alueellinen ympäristökeskus laatii neuvottelusta muistion, josta käyvät ilmi neuvotteluun osallistuneiden käsitykset osallistumis- ja arviointisuunnitelman täydennystarpeista ja neuvottelun lopputulos. Muistio on viivytyksettä toimitettava neuvotteluun kutsutuille.

32 §

Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joihin muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

7 luku

Ranta-alueita koskevat erityissäännökset

33 §

Asemakaavaa koskevien säännösten soveltaminen

Jollei tässä luvussa säädetä toisin, maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä tarkoitettua ranta-asemakaavaa laadittaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä asemakaavasta 5 ja 6 luvussa säädetään.

34 §

Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Jos maanomistaja maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n nojalla huolehtii ranta-asemakaavaehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle, hänen on toimitettava kaavan laatimista koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma kunnalle ennen suunnitelman mukaisten menettelyjen aloittamista. Kunta voi esittää maanomistajalle suunnitelmaa koskevat huomautuksensa ja ehdotuksensa suunnitelman täydentämiseksi.

Kunta ja maanomistaja kutsutaan 1 momentissa tarkoitettun ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevaan maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:ssä tarkoitettuun neuvotteluun.

35 §

Ranta-asemakaavan viranomaisneuvottelu

Maanomistaja ja kaavan laatija kutsutaan 26 §:ssä tarkoitettuun viranomaisneuvotteluun, jos maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavaehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Maanomistajan on toimitettava alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelua varten tarvittava aineisto.

36 §

Ranta-asemakaavan saattaminen hyväksyttäväksi

Maanomistajan toimesta laadittu ranta-asemakaavaehdotus toimitetaan kunnalle hyväksymiskäsittelyyn. Kunnalle on toimitettava kaavakartta ja kaavaselostus neljin kappaletta, selvitys siitä, miten kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu ja miten kaavan valmistelun aikainen vuorovaikutus on järjestetty sekä mahdolliset kirjalliset mielipiteet ja suullisista mielipiteistä tehdyt kirjaukset.

8 luku

Tonttijako

37 §

Tonttijaon laatiminen

Tonttijako on laadittava siten, että:

1) jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi kuitenkin rajoittua muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys;

2) tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista.

Edellä 1 momentin 1 kohdassa säädettyä ei sovelleta, jos tontin ajokelpoinen yhteys ja tekninen huolto voidaan järjestää tonttijaossa osoitettavana ja kiinteistötoimituksessa enintään kahta tonttia varten perustettavana rasitteena 1 kohdassa tarkoitettun tontin kautta.

Erillisen tonttijaon laatii kunnan kiinteistöinsinööri tai hänen määräyksestään kunnan muu viranhaltija, jolla tulee olla maanmittausalan korkeakoulututkinto tai muu vähin-

tään teknikkotasoinen maanmittausalan tutkiminto.

38 §

Tonttijakokartta

Erillinen tonttijako laaditaan kartalle (*tonttijakokartta*), jonka tulee osoittaa tonttien numerot, pinta-alat, rajojen pituudet, rajapisteet ja niiden koordinaatit, alueella olevat rakennukset sekä tonttien muodostajakiinteistöt ja -määräalat osapinta-aloineen. Lisäksi tonttijakokartalla on tarpeen mukaan osoitettava alueella sijaitsevat tiedossa olevat maanalaiset johdot sekä mahdolliset rasitteet ja muut käyttöoikeudet.

Jos tonttijako sisältyy asemakaavaan, asemakaavakartalla osoitetaan tonttien numerot ja rajat. Muut 1 momentissa mainitut tiedot voidaan osoittaa erillisellä kartalla.

39 §

Erillisen tonttijakoehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Erillinen tonttijakoehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Niillä, joita on tonttijaon valmistelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:n 2 momentin mukaan kuultava, on oikeus tehdä muistutus tonttijakoehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava niille, joilla on 1 momentin mukaan oikeus tehdä muistutus. Ilmoitus saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Ilmoituksen lähettäminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos asianomainen on hyväksynyt tonttijakoehdotuksen. Ilmoituksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, jos se on annettu postin kuljetettavaksi viimeistään viikkoa ennen nähtäville asettamista.

Jos kaikki asianomaiset ovat tonttijakoehdotuksen kirjallisesti hyväksyneet, ei ehdotuksen asettaminen nähtäville ole tarpeen.

40 §

Erillisen tonttijaon hyväksymisestä tiedottaminen

Erillisen tonttijaon hyväksymisestä on tie-

dotettava siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

9 luku

Kadut, puistot ja muut yleiset alueet

41 §

Katusuunnitelma

Katusuunnitelmassa tulee esittää katualueen käyttäminen eri tarkoituksiin sekä kadun sopeutuminen ympäristöön ja vaikutukset ympäristökuvaan, jos se alueen tai rakentamistoimenpiteen luonteen vuoksi on tarpeen.

Katusuunnitelmasta tulee käydä ilmi kadun liikennejärjestelyperiaatteet, kuivatus ja sadevesien johtaminen, kadun korkeusasema ja päällystemateriaali sekä tarvittaessa istutukset ja pysyväisluonteiset rakennelmat ja laitteet.

42 §

Vuorovaikutus katusuunnitelmaa valmisteltaessa

Katusuunnitelmaa valmisteltaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä 30 §:ssä säädetään. Mahdollisuus osallistua katusuunnitelman valmisteluun voidaan kuitenkin järjestää myös asemakaavoituksen tai laajemman aluekokonaisuuden muun suunnittelun yhteydessä.

43 §

Katusuunnitelmaehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville

Katusuunnitelmaehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 14 päivän ajan. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus ehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Nähtäville asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on ilmoitettava suunniteltuun alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille. Ilmoitus saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Ilmoituksen lähettäminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos asianomainen on hyväksynyt katusuunnitelmaehdotuksen. Ilmoituksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, jos se on annettu

postin kuljetettavaksi viimeistään viikkoa ennen nähtävälle asettamista. Jos osallisia on muitakin, nähtävälle asettamisesta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen on tiedotettava siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

44 §

Katualueen haltuunotosta tiedottaminen

Kunnan on ilmoitettava maankäyttö- ja rakennuslain 95 §:ssä tarkoitettua katualueen haltuunotosta ja sen vuoksi tarvittaessa pidettävästä katselmuksesta alueen omistajalle ja haltijalle viimeistään 14 päivää ennen katselmusta ja haltuunottoa siten kuin tiedoksiannosta hallintoasioissa annetun lain (232/1966) 4 ja 8 §:ssä säädetään. Jollei asianomaista tavata, maan haltuun ottaminen on annettava tiedoksi sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

45 §

Johdot ja laitteet katualueella

Kunta voi kadunpidon järjestämiseksi sekä katualueen ja sen ylä- ja alapuolisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden tilojen yhteen sovittamiseksi pitää kartastoa tai tiedostoa, johon johtojen, laitteiden ja rakennelmien omistajan tai haltijan tulee toimittaa tarpeelliset tiedot.

46 §

Puiston tai muun yleisen alueen suunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettussa puiston tai muun yleisen alueen suunnitelmassa tulee esittää alueen rakentamisen ja käytön periaatteet.

Jos puiston tai muun yleisen alueen suunnitelmalla on erityistä merkitystä siihen rajautuvien alueiden kiinteistön omistajien tai haltijoiden, alueen käyttäjien tai ympäristökuvan kannalta, aluetta koskevan suunnitelman valmistelussa on noudatettava soveltuvin osin samaa menettelyä kuin katusuunnitelman valmistelussa.

47 §

Rakentaminen yleiselle alueelle

Puistoalueelle tai muulle asemakaavassa osoitetulle virkistysalueelle saa rakentaa vain

alueen tarkoitukseen soveltuvia vähäisiä rakennelmia, jollei asemakaavassa tai 46 §:ssä tarkoitettussa suunnitelmassa ole toisin osoitettu.

Muulle kuin 1 momentissa tarkoitettulle yleiselle alueelle ei saa rakentaa rakennusta, joka ei sovellu alueen tarkoitukseen.

10 luku

Rakennuksen suunnittelu ja rakentaminen

48 §

Suunnittelijan kelpoisuusvaatimukset

Rakennussuunnitelman ja erityissuunnitelman laatijalla tulee olla asianomaiseen suunnittelutehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto taikka aikaisempi rakennusalan ammatillisen korkea-asteen tai sitä vastaava tutkinto sekä riittävä kokemus kyseisen suunnittelualan tehtävistä.

Pienuuden tai teknisiltä ominaisuuksiltaan tavanomaisen rakennuksen tai teknisen järjestelmän suunnittelijana voi hankki- maansa kokemusta vastaavasti toimia myös henkilö, joka on suorittanut talonrakennuksen tai asianomaisen erityisalan opintosuunnalla teknikon tai sitä vastaavan aikaisemman tutkinnon.

Vaativuudeltaan vähäisenä pidettävässä suunnittelutehtävässä voi toimia myös henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla voidaan katsoa olevan rakennuskohteen tai suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä osaaminen.

Rakennuksen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaavalla henkilöllä (*pääsuunnittelija*) sekä erityisalan kokonaisuudesta vastaavalla suunnittelijalla tulee lisäksi olla hyvät ammatilliset edellytykset huolehtia suunnittelun kokonaisuudesta.

Suunnitelman laatijoiden kelpoisuutta arvioitaessa otetaan huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 123 §:n 1 ja 2 momentin säännökset. Vähimmäiskelpoisuudesta annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

49 §

Rakennussuunnittelu

Rakennuslupahakemukseen liitettäviin pää-

piirustuksiin kuuluvat asemapiirros sekä pohja-, leikkaus- ja julkisivupiirroksat. Hakemukseen on liitettävä ote alueen peruskartasta tai asemakaava-alueelle rakennettaessa ote asemakaavasta sekä kiinteistörekisterin ote ja tarvittaessa tonttikartta. Näitä asiakirjoja ei kuitenkaan tarvita siltä osin kuin ne ovat kunnan rakennusvalvontaviranomaisen käytettävissä.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista ja tarvittaessa terveellisyydestä ja korkeusasemasta sekä näiden edellyttämistä perustamistavasta ja tarvittavista muista toimenpiteistä.

Rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätään erityissuunnitelmien ja selvitysten toimittamisesta kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Tämä ei kuitenkaan ole tarpeen, jos on kysymys pienehköstä, rakenteiltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan yksinkertaisesta rakennuksesta.

Rakennussuunnitelmista annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

50 §

Rakennuksen olennaiset tekniset vaatimukset

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, että sen olennaiset tekniset vaatimukset täytetään ja voidaan tavanomaisella kunnossapidolla säilyttää rakennuksen suunnitellun käyttöajan ajan.

Rakennusta koskevat olennaiset tekniset vaatimukset ovat seuraavat:

1) *Rakenteiden lujuus ja vakaus.* Rakennukseen rakentamisen ja käytön aikana kohdistuvat kuormitukset eivät saa aiheuttaa sortumista eivätkä lujuutta tai vakautta haittaavia muodonmuutoksia. Kuormitukset eivät myöskään saa vaurioittaa rakennuksen muita osia tai rakennukseen asennettuja laitteita tai kiinteitä varusteita. Rakenteisiin ulkoisesta syystä johtuva vaurio ei saa olla suhteeton sen aiheuttaneeseen tapahtumaan verrattuna.

2) *Paloturvallisuus.* Rakennuksen kantavien rakenteiden tulee palon sattuessa kestää niille asetetun vähimmäisajan. Palon ja savun kehittymisen ja leviämisen rakennuksessa tulee olla rajoitettua. Myös palon leviämistä lähistöllä oleviin rakennuksiin tulee

rajoittaa. Rakennuksessa olevien henkilöiden on voitava palon sattuessa päästä poistumaan rakennuksesta tai heidät on voitava pelastaa muulla tavoin. Myös pelastushenkilöstön turvallisuus on rakentamisessa otettava huomioon.

3) *Hygienia, terveys ja ympäristö.* Rakennuksesta ei saa aiheutua hygienian tai terveyden vaarantumista syistä, jotka liittyvät erityisesti myrkyllisiä kaasuja sisältäviin päästöihin, ilmassa oleviin vaarallisiin hiukkasiin tai kaasuihin, vaaralliseen säteilystä, veden tai maapohjan saastumiseen tai myrkyttymiseen, jäteveden, savun taikka kiinteän tai nestemäisen jätteen puutteelliseen käsittelyyn taikka rakennuksen osien tai sisäpintojen kosteuteen.

4) *Käyttöturvallisuus.* Rakennuksen käyttöön ja huoltoon ei saa liittyä sellaista onnettomuuden uhkaa, kuten liukastumis-, putoamis-, törmäys-, palo-, sähkö- tai räjähdystapaturman vaaraa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä.

5) *Meluntorjunta.* Melu, jolle rakennuksessa tai sen lähellä olevat altistuvat, tulee rajoittaa tasolle, joka ei vaaranna terveyttä ja antaa mahdollisuuden nukkua, levätä ja työskennellä hyväksyttävissä olosuhteissa.

6) *Energiatalous ja lämmöneristys.* Rakennuksen ja sen lämmitys-, jäähdytys- ja ilmanvaihtolaitteiden tulee ilmasto-olot ja rakennuksen käyttäjät huomioon ottaen olla sellaisia, että energiankulutustaso rakennusta ja mainittuja laitteita käytettäessä jää alhaiseksi.

Edellä 2 momentissa säädetty vaatimukset koskevat yleisesti ennakoitavissa olevia kuormituksia ja vaikutuksia. Rakentamisen olennaisista teknisistä vaatimuksista talonrakentamisessa annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Rakennuksessa harjoitettavan toiminnan ympäristönsuojelullisista edellytyksistä on voimassa, mitä niistä erikseen säädetään.

51 §

Asuinrakennus

Asuinrakennuksen sijoittelussa ja rakennuksen tilojen järjestelyssä sekä muussa asutusuunnittelussa on erityisesti otettava huomioon ympäristötekijät ja luonnonolosuhteet. Asuinhuoneen tulee saada riittävästi luonnonvaloa.

Asumiseen tarkoitettujen tilojen tulee olla

tarkoituksenmukaisia ja viihtyisiä. Asun-
tosuunnittelulla tulee edistää asumiseen tar-
koitettujen tilojen toimivuutta sekä soveltu-
vuutta erilaisiin ja muuttuviin asumistarpei-
siin.

Asun-
tosuunnittelusta annetaan tarkempia
säännöksiä Suomen rakentamismääräysko-
koelmassa.

52 §

Työtilat

Työtilat tulee suunnitella tarkoituksenmu-
kaisiksi ja turvallisiksi. Työtilojen suunnitte-
lussa noudatetaan soveltuvin osin asun-
tosuunnittelulle asetettuja asuinhuonetta kos-
kevia vaatimuksia. Työhuoneen valoisuus
saadaan järjestää myös toisen tilan kautta
tulevalla välillisellä luonnonvalolla. Valais-
tus voidaan myös järjestää osaksi tai koko-
naan keinovalolla, jos se toiminnan laatu
huomioon ottaen on perusteltua.

Asemakaavassa voidaan sallia työhuoneen
sijoittaminen maanpinnan alapuolelle. Työti-
lan suunnittelussa on tällöin kiinnitettävä
erityistä huomiota ilmanvaihdon riittävyys-
teen, uloskäytävien turvallisuuteen ja valais-
tukseen, tarpeellisten varajärjestelmien tar-
koituksenmukaisuuteen sekä työtilan viihtyi-
syyteen.

Työtiloista ja niiden suunnittelusta sääde-
tään lisäksi työturvallisuuslaissa (299/1958).

53 §

Liikkumisesteetön rakentaminen

Hallinto- ja palvelurakennuksen sekä
muussa rakennuksessa olevan sellaisen liike-
ja palvelutilan, johon tasa-arvon näkökul-
masta kaikilla on oltava mahdollisuus pääs-
tä, sekä näiden rakennuspaikan tulee sovel-
tua myös niiden henkilöiden käyttöön, joi-
den kyky liikkua tai muutoin toimia on ra-
joittunut.

Asuinrakennuksen ja asumiseen liittyvien
tilojen tulee rakennuksen suunniteltu käyttä-
jä määrä ja kerros luku sekä muut olosuhteet
huomioon ottaen täyttää liikkumisesteetö-
mälle rakentamiselle asetetut vaatimukset.

Työtiloja sisältävän rakennuksen suunnitte-
lussa ja rakentamisessa tulee työn luonne
huomioon ottaen huolehtia siitä, että myös 1
momentissa tarkoitetuilla henkilöillä on tasa-

arvon näkökulmasta riittävät mahdollisuudet
työntekoon.

Liikkumisesteetömmästä rakentamisesta an-
netaan tarkempia säännöksiä Suomen raken-
tamismääräyskokoelmassa.

54 §

Kokoontumistilat

Kokoontumistilaa koskevassa rakennuslu-
vassa tai toimenpideluvassa vahvistetaan
kyseisessä tilassa samanaikaisesti sallittujen
henkilöiden enimmäismäärä. Tätä osoittava
ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle
kokoontumistilaan. Jos palo- tai henkilötur-
vallisuuden kannalta on tarpeen, kunnan
rakennusvalvontaviranomainen voi päättää
asiasta ja tarvittavista varotoimenpiteistä
muutoinkin kuin rakennus- tai toimenpidelu-
van yhteydessä.

Kokoontumisalueiden katsomoista sekä ko-
kous-, näyttely- tai yleisötiloista ja muista
vastaavista rakennelmista on soveltuvin osin
voimassa, mitä kokoontumistilasta säädetään.

Mitä 53 §:n 1 momentissa säädetään, kos-
kee myös kokoontumistilaa ja kokoontu-
misaluetta.

55 §

Ekologiset näkökohdat rakentamisessa

Rakennukselle asetettuja vaatimuksia so-
vellettaessa tulee ottaa huomioon rakennuk-
sen käytön aikaiset ympäristövaikutukset
niin, että rakennus on sen käyttötarkoituksen
edellyttämällä tavalla ekologisilta ominai-
suuksiltaan kestävä. Rakennusta suunnitelta-
essa tulee tarpeen mukaan selvittää raken-
nusmateriaalien ja -tarvikkeiden aiheuttama
rakennuksen elinkaaren aikainen ympäristö-
rasitus. Erityistä huomiota tulee kiinnittää
rakennusosien ja teknisten järjestelmien kor-
jattavuuteen ja vaihdettavuuteen.

Rakentamista sekä rakennuksen tai sen
osan purkamista koskevassa lupahakemuks-
essa tai ilmoituksessa on esitettävä selvitys
rakennusjätteen määrästä ja laadusta sekä
sen lajittelusta, jollei jätteen määrä ole vä-
häinen. Hakemuksessa tai ilmoituksessa on
erikseen ilmoitettava terveydelle tai ympäris-
tölle vaarallisesta rakennus- tai purkujät-
teestä ja sen käsittelystä.

Rakennuksen ja rakennusosien suunniteltu
käyttöikä otetaan huomioon rakennusta var-
ten laadittavassa käyttö- ja huolto-ohjeessa.

56 §

Jätehuoltotilojen järjestäminen

Kiinteistön jätehuoltoa palvelevien tilojen ja rakennelmien järjestämisessä tulee ottaa huomioon rakennuksessa harjoitettavan toiminnan laatu sekä mahdollisuus jätteen keräysvälineiden sijoittamiseen sen mukaan kuin asiasta erikseen säädetään. Tarvittaessa nämä tilat ja rakennelmat on aidattava tai muutoin suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi.

57 §

Rakennuksen etäisyys

Harkittaessa rakennushankkeen sijoittamista ja rakennuspaikan soveltuvuutta on huolehdittava vaarallisista aineista aiheutuvan suuronnettomuusvaaran torjumiseksi riittävästä suojaetäisyyksistä.

Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.

Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä.

58 §

Rakennuksen ulkokatto ja korkeus

Rakennuksen ulkokatto saa kadulle ja pihalle päin kohota enintään 45 asteen kaltevuuskulmassa julkisivupinnan yläreunasta. Tästä voidaan poiketa, jos se kaupunkikuvan tai rakennuksen ulkonäköön liittyvän syyn johdosta on perusteltua.

Rakennuksen korkeus on julkisivupinnan ja vesikaton leikkausviivan korkeus maanpinnasta.

59 §

Vähäiset ylitykset

Asemakaavassa määrätyn rakennus- tai kattokorkeuden yli voidaan sallia rakennetta-

vaksi rakennuksen käyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia sekä vähäisiä päätyjä ja torneja, jos ne sopeutuvat rakennukseen ja ympäristökuvaan eikä niistä aiheudu naapureille huomattavaa haittaa.

Jollei asemakaavassa toisin määrätä, rakennuksen portaat, parvekkeet, erkkerit, räystäät ja vastaavat ulokkeet sekä lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa saavat vähäisessä määrin ulottua tontin rajan yli kaualueelle tai muulle yleiselle alueelle sen mukaan kuin kunnan rakennusjärjestyksessä määrätään.

Tontin rajan yli ulottuvat rakennusosat eivät saa haitata yleisen alueen käyttämistä sen varsinaiseen tarkoitukseen.

11 luku

Rakentamisen luvanvaraisuus ja lupamenettely

60 §

Alueellisen ympäristökeskuksen lausunto

Rakennuslupahakemuksesta on maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 3 momentin nojalla pyydettävä alueellisen ympäristökeskuksen lausunto, jos lupaa haetaan alueelle, joka kuuluu:

1) valtioneuvoston hyväksymään luonnonsuojeluohjelmaan;

2) luonnonsuojelulain (1096/1996) nojalla suojellun luontotyypin alueeseen tai erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikkaan, jolla on voimassa luonnonsuojelulain 29 §:n 1 momentissa tai 47 §:n 2 momentissa tarkoitettu kielto;

3) luonnonsuojelulain mukaiseen maisema-alueeseen; taikka

4) maakuntakaavassa tai rakennuslain (370/1958) mukaisessa seutukaavassa varattuun virkistys- tai suojelualueeseen.

Lausunto ei kuitenkaan ole tarpeen, jos rakentaminen perustuu alueellisen ympäristökeskuksen poikkeamispäätökseen tai kunnan poikkeamispäätökseen, jota koskevasta hakemuksesta alueellinen ympäristökeskus on antanut lausunnon. Lausunto ei 1 momentin 4 kohdan nojalla ole myöskään tarpeen, jos alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava tai asemakaava.

Alueellisen ympäristökeskuksen on annettava lausunto kolmen kuukauden kuluessa.

61 §

Taloussrakennuksen rakentaminen

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä, että jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen pienehkön muun taloussrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan lupamenettelyn asemesta ilmoitusmenettelyä.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös asemakaavassa osoitetun vastaavanlaisen taloussrakennuksen rakentamista.

62 §

Toimenpiteiden luvanvaraisuus

Toimenpidelupa tarvitaan maankäyttö- ja rakennuslaissa ja jäljempänä tässä asetuksessa säädettyin edellytyksin ja rajoituksin sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti:

1) katoksen, vajan, kioskin, käymälän, esiintymislavan tai vastaavan rakennelman rakentaminen (*rakennelma*);

2) urheilu- tai kokoontumispaikan, muun kuin ulkoilulaisissa (606/1973) tarkoitettun asuntovaunualueen tai vastaavan alueen sekä katsomon, yleisöteltan tai vastaavan perustaminen tai rakentaminen (*yleisörakennelma*);

3) asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitäminen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn (*liikutettava laite*);

4) maston, piipun, varastointisäiliön, hiihtohissin, muistomerkin, suurehkon antennin, tuulivoimalan ja suurehkon valaisinpylvään tai vastaavan rakentaminen (*erillislaitte*);

5) suurehkon laiturin tai muun vesirajaa muuttavan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, aallonmurtajan tai vastaavan rakentaminen (*vesirajalaitte*);

6) muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen (*säilytys- tai varastointialue*);

7) rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen värityksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai värityksen muuttaminen, katukuvaan vaikuttavan markiisin asettaminen

taikka ikkunajaon muuttaminen (*julkisivutoimenpide*);

8) muun kuin luonnonsuojelulaisissa säädetyn rakennelman, tekstin tai kuvan asettaminen ulkosalle mainos- tai muussa kaupallisessa tarkoituksessa taikka ikkunaa peittävän mainoksen pysyvä tai pitkäaikainen asettaminen (*mainostoimenpide*);

9) rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen (*aitaaminen*);

10) muut kaupunki- tai ympäristökuvaa merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt tai muutokset (*kaupunkikuvajärjestely*);

11) asuinhuoneiston yhdistäminen tai jakaminen (*huoneistojärjestely*).

Edellä 1 momentin 1—10 kohdassa tarkoitettu lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu oikeusvaikutteiseen kaavaan.

63 §

Luvanvaraisuuden helpotukset ja ilmoitusmenettely

Rakennusjärjestyksessä voidaan määrätä sellaisen 62 §:n 1 momentin 1—10 kohdassa tarkoitettun toimenpiteen, jota kunnan tai sen osan olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, vapauttamisesta luvanvaraisuudesta kunnan alueella tai osassa kunnan aluetta.

Rakennusjärjestyksessä voidaan myös määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 129 §:n mukaisen ilmoitusmenettelyn soveltamisesta 62 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin kunnan alueella tai osassa kunnan aluetta.

64 §

Maston tai tuulivoimalan rakentaminen

Jos rakennuslupaa tai toimenpidelupaa haetaan maston rakentamiseen, lupahakemukseen on liitettävä:

1) selvitys hankkeen vaikutuksista maiseen ja naapureihin;

2) selvitys hakijan lähimmistä suunnitelluista muista mastoista; sekä

3) selvitys siitä, onko maston tarkoitusta palvelevia yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä.

Mitä 1 momentin 1 ja 2 kohdassa sääde-

tään, koskee soveltuvin osin lupahakemusta tuulivoimalan rakentamiseen.

65 §

Naapurien kuuleminen

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on, jollei maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentista muuta johdu, annettava rakennuslupahakemuksesta tieto naapureille ja varattava heille vähintään seitsemän päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan lähettää tavallisena kirjettä.

Jollei naapuria tiedetä tai hankaluudetta tavata taikka jos kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen, ilmoitus hakemuksesta katsotaan annetuksi naapurille tiedoksi, kun hakemuksesta on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeesta, ja selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan rakentamiseen. Siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta, ei 1 momentissa säädetty kuuleminen ole tarpeen.

Rakennuspaikalla tarvittavasta asian vireilläolosta tiedottamisesta huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä. Tiedottamisen tarpeellisuutta ja suorittamistapaa harkittaessa otetaan muun muassa huomioon hankkeen koko ja sijainti. Tiedottamisen tarkoituksena on saattaa yleisesti tiedoksi rakentamisen tai muun toimenpiteen aiheuttama olennainen muutos ympäristössä.

66 §

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava, jollei erityisestä syystä muuta johdu, rakennusta varten, jota käytetään pysyvään asumiseen tai työskentelyyn. Sama koskee tällaisen rakennuksen sellaista korjaus- ja muutostyötä, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, ja soveltuvin osin korjaus- ja muutostyötä, joka muutoin edellyttää rakennuslupaa.

Käyttö- ja huolto-ohje sisältää rakennuksen käyttötarkoituksen ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä huomioon ot-

taen tarvittavat tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeesta annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

67 §

Purkamisaikomuksesta tiedottaminen

Jos rakennuksen tai sen osan purkaminen voi merkitä historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuksen taikka kaupunkikuvan tai rakennetun ympäristön turmeltumista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee 14 päivän kuluessa purkamisilmoituksen tai purkamiseen johtavan rakennuslupahakemuksen saatuaan tiedottaa siitä kunnanhallitukselle ja alueelliselle ympäristökeskukselle.

68 §

Rakennuslupakäsittelyn lykkääminen kaavan ajanmukaisuuden arvioimiseksi

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on ilmoitettava asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista vastaavalle kunnan viranomaiselle rakennuslupahakemuksen vireilletulosta, jos on ilmeistä, että maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 2 momentissa tarkoitettu asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi on suoritettava ennen rakennusluvan myöntämistä. Rakennusluvan käsittelyä on tällöin lykättävä, kunnes asemakaavan ajanmukaisuus on arvioitu tai todettu, että arviointiin ei ole tarvetta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettujen ilmoitusten saatuaan kunnan on ilman tarpeetonta viivytystä arvioitava asemakaavan ajanmukaisuus ja ilmoitettava arvioinnin tuloksesta rakennusvalvontaviranomaiselle.

69 §

Alueellisen ympäristökeskuksen tiedonsaanti

Kunnan tulee lähettää tieto purkamisluvasta ja maisematyöluvasta alueelliselle ympäristökeskukselle viipymättä luvan myöntämisen jälkeen. Ilmoitukseen on liitettävä lupapäätös sekä ympäristökartta, josta käy ilmi alueen tai rakennuksen sijainti.

12 luku

Rakennustyön suoritus

70 §

*Vastaavan työnjohtajan
kelpoisuusvaatimukset*

Rakennustyön vastaavana työnjohtajana voi toimia henkilö, joka on suorittanut tehtävään soveltuvan rakennusalan korkeakoulututkinnon tai rakennusasetuksen (266/1959), jäljempänä *aikaisempi asetus*, 68, 132 ja 137 §:ssä työnjohtajalta edellytetyn tutkinnon. Lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja laajuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus rakennusalalla.

Pienehkön ja rakenteiltaan yksinkertaisen rakennuksen vastaavana työnjohtajana voi toimia myös henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tutkintoa, mutta jolla muutoin voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset.

Edellä tarkoitettun työnjohtajan on hyväksyntää koskevassa hakemuksessa osoitettava kelpoisuutensa vastaavana työnjohtajana toimimiseen. Hakemukseen on liitettävä kirjallinen ilmoitus, jossa hakija sitoutuu vastuuvelvollisena johtamaan rakennustyötä.

Jos joku on kunnassa enintään viittä vuotta aikaisemmin hyväksytty vastaavaksi työnjohtajaksi vastaavanlaiseen rakentamiseen, hyväksyntää kelpoisuuden toteamiseksi ei tarvita. Tällöin riittää ilmoitus vastaavana työnjohtajana toimimisesta sekä 3 momentissa tarkoitettu sitoumus.

71 §

Eriyisalan työnjohto

Rakennustyössä tulee olla kiinteistön vesi- ja viemäri- ja lämmityslaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaava työnjohtaja sen mukaan kuin tehtävien vaativuus edellyttää. Rakennustyössä voi lisäksi olla rakennusluvassa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrättäviä muiden erityisalojen vastuullisia työnjohtajia. Eriyisalan työnjohtajien hyväksyntää koskee soveltuvien osin, mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään.

Rakennustyön erityisalan työnjohtajien kelpoisuutta arvioitaessa otetaan huomioon

maankäyttö- ja rakennuslain 123 §:n 1 ja 2 momentin säännökset. Vähimmäiskelpoisuudesta annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

72 §

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen.

Kaivaminen, louhiminen, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide voidaan suorittaa ennen rakennustyön aloittamista noudattaen, mitä maisematyöluvasta säädetään.

Rakennuksen perustuksen paalustustyö voidaan suorittaa ennen rakennustyön aloittamista kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle toimitetun paalutussuunnitelman mukaisesti.

Lupaa vaativassa rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakenteiden tai rakennusosien purkamiseen tai rakentamiseen.

73 §

Rakennustyön johto

Vastaavan työnjohtajan tehtävät ja vastuu alkavat välittömästi sen jälkeen, kun hänet on hyväksytty tai ilmoitus työnjohtajana toimimisesta on jätetty. Näistä tehtävistä ja vastuusta voidaan vapautua vain pyytämällä kirjallisesti vapautus tehtävästä tai siten, että hyväksytään toinen henkilö vastaavan työnjohtajan tilalle.

Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia siitä, että:

1) rakentamisen aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle;

2) rakennustyö suoritetaan myönnetyn luvan mukaisesti ja siinä noudatetaan rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä;

3) rakennustyön aikana ryhdytään tarvittaviin toimiin havaittujen puutteiden tai virheiden johdosta;

4) luvassa määrätty katselmukset pyydetään riittävän ajoissa ja suoritetaan aloituskokouksessa tai muutoin määrätty tarkas-

tukset ja toimenpiteet asianmukaisissa työvaiheissa;

5) rakennustyömaalla ovat käytettävissä hyväksytyt piirustukset ja tarvittavat erityispiirustukset, ajan tasalla oleva rakennustyön tarkastusasiakirja, mahdolliset testaustulokset sekä muut tarvittavat asiakirjat.

Mitä vastaavasta työnjohtajasta säädetään, koskee soveltuvin osin erityisalan työnjohtajaa.

74 §

Aloituskokous

Rakentamisessa säädetyn huolehtimisvelvollisuuden täyttämiseksi tarvittavasta aloituskokouksesta määrätään rakennusluvassa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen ajankohdasta ja kutsua kokous koolle ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa tulee olla läsnä ainakin rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.

Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan lupa-asiakirjoissa rakennushankkeeseen ryhtyvälle määrättyt velvoitteet, hankkeen suunnittelun ja rakennustyön keskeiset osapuolet, rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt ja työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi.

Aloituskokouksen perusteella rakennusvalvontaviranomainen harkitsee, tarvitaanko erillistä selvitystä toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi (*laadunvarmistusselvitys*). Aloituskokouksessa tai laadunvarmistusselvityksessä osoitettuja menettelyjä on noudatettava rakennustyössä.

75 §

Rakennuksen paikan merkitseminen

Ennen rakentamisen aloittamista kunnan asianomaisen viranomaisen on huolehdittava rakennuksen paikan ja sen korkeusaseman merkitsemisestä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti, jos rakennusluvassa näin määrätään.

Rakennuksen perustustyön tai sitä vastaa-

van rakennusvaiheen valmistuttua rakentamista ei saa jatkaa ennen kuin katselmuksessa on todettu 1 momentissa tarkoitettu rakennuksen paikka ja sen korkeusasema.

76 §

Katselmuksset ja tarkastukset

Rakennustyön aikana tarpeen mukaan toimitettaviksi määrättäviä katselmuksia ovat pohjakatselmus, rakennekatselmus sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmus. Näiden lisäksi voidaan rakennusluvassa määrätä suoritettaviksi muitakin katselmuksia. Katselmuksia saadaan tarvittaessa yhdistää tai toimittaa vaihteittain.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän edustajan, vastaavan työnjohtajan, katselmukseen liittyvän erityisalan työnjohtajan sekä tarvittaessa rakennuksen suunnittelijoiden on oltava läsnä katselmuksessa. Katselmus saadaan kuitenkin toimittaa, vaikka joku edellä mainituista ei olisi paikalla.

Katselmuksessa on tarkoitus todeta, onko tiettyyn rakennusvaiheeseen kuuluvat toimenpiteet ja tarkastukset sekä tarvittavat selvitykset tehty ja onko havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet suoritettu.

Rakennustyömaalla voidaan lisäksi suorittaa rakentamisen valvomiseksi tarpeellisia muitakin tarkastuksia ja työmaakäyntejä. Katselmuksen ja tarkastuksen suorittamisesta tehdään merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjaan tai lupa-asiakirjoihin. Mitä tässä pykälässä säädetään, koskee myös rakennuksen loppukatselmusta.

77 §

Rakennustyön tarkastusasiakirja

Rakennusluvassa määrätty tai aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastuksen rakennustyön tarkastusasiakirjaan. Tarkastusasiakirjaan merkitään myös rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan tai käytetyn asiantuntijan perusteltu huomautus, joka koskee rakennussuorituksen poikkeamista säännösten mukaisuudesta.

Tarkastusasiakirjan pitämisestä tehdään

merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenvedo arkistoidaan rakennuksen lupasiakirjojen yhteyteen.

Rakennustyön valvonnasta ja tarkastusasiakirjasta annetaan tarkempia säännöksiä Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

78 §

Rakennuttajavalvonta

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä rakennuttajavalvonta vapauttaa rakennushankkeeseen ryhtyvän osaksi tai kokonaan rakennustyöhön kohdistuvasta rakennusaikaisesta viranomaisvalvonnasta. Tällöinkin tarpeellisessa loppukatselmuksessa tarkastetaan, että rakennuttaja on huolehtinut valvontatehtävästään ja että rakennus on myönnetyn luvan mukainen ja otettavissa käyttöön.

Rakennuttajavalvontaa koskevassa valvontasuunnitelmassa (*valvontasuunnitelma*) esitetään selvitys rakennushankkeesta, rakennuttajasta, tämän käyttämästä valvontaorganisaatiosta ja asiantuntijoista sekä rakennustyön suorittajista ja vastuullisesta työnjohdosta siltä osin kuin nämä ovat hakijan tiedossa. Hyväksyntää harkittaessa tulee ottaa huomioon rakennuttajan edellytykset huolehtia rakennustyön valvonnasta esitetyn valvontasuunnitelman mukaisesti.

Valvontasuunnitelmaa tulee täydentää vastuullisen työnjohdon osalta ja muilta hyväksynnässä edellytetyiltä osin heti, kun mainitut asiat ovat rakennushankkeeseen ryhtyvän tiedossa.

79 §

Suunnitelmasta poikkeaminen

Rakennustarkastaja voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmasta, jollei poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä poikkeaminen vaikuta naapurien asemaan.

Piirustuksiin on merkittävä rakennustyön aikana hyväksytty muutos ja sen hyväksynyt viranomaisena. Tarkistetut piirustukset on

ennen loppukatselmusta toimitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

13 luku

Rakentamiseen liittyvät järjestelyt

80 §

Rakennusrasitteet

Tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa maankäyttö- ja rakennuslain 158 tai 159 §:ssä tarkoitettuna rakennusrasitteena toista kiinteistöä pysyvästi tai määräajan rasittava oikeus:

1) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen tai tukimuurin perustusta rasiteoikeuden haltijan kiinteistölle rakennettavan rakennuksen tai tukimuurin perustamiseen sekä ulottaa rakennuksen tai tukimuurin perustus rasitetulle kiinteistölle (*perustusrasite*);

2) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevan rakennuksen seinää tai rakennetta välipohjan tai muun rakenteen tukemiseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen sekä rakentaa niin, että rajalla olevilla rakennuksilla on yhteinen seinä (*rakennerasite*);

3) sijoittaa kiinteistöä palvelevia johtoja ja näihin kuuluvia laitteita rasitetulla kiinteistöllä olevaan rakennukseen sekä käyttää näihin tarvittavia tiloja (*laiterasite*);

4) käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kulkuväylää, väestönsuojaa ja autopaikkaa (*käyttörasite*);

5) käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa lämpökeskusta tai lämmönsiirtolaitetta taikka jätehuoltoa tai muuta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa laitosta sekä näihin tarkoituksiin varattua tilaa (*huoltorasite*);

6) käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaa kiinteistöjen yhteiseksi tarkoitettua tilaa taikka muuta asuamista, työntekoa tai kiinteistöhoitoa palvelevaa laitosta ja näihin tarkoituksiin varattua tilaa (*yhteisrasite*);

7) tehdä ovi tai muu aukko rasitetun kiinteistön rajalla olevaan seinään tai jättää palomuri rakentamatta (*seinärasite*);

8) ulottaa rakennuksen katto tai lisäeristyksestä johtuva ulkoseinän osa rasitetun kiinteistön puolelle tai rakentaa katto siten, että vesi valuu rasitetulle kiinteistölle ja johdetaan sen kautta (*sietorasite*).

81 §

Kiinteistörekisteriin merkitseminen

Rakennusrasitteen perustamisesta tai poistamisesta on päätöksen saatua lainvoiman tehtävä merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle. Kiinteistörekisteriin merkitty rakennusrasite on voimassa, vaikka kiinteistö siirtyy toiselle omistajalle.

Jos tonttijakoa tai kiinteistön rajoja muutetaan, toimitusinsinöörin tai milloin kysymys on kiinteistöjen yhdistämisestä, kiinteistörekisterin pitäjän on päätöksellään samalla oikaistava rasite muutosta vastaavaksi ja poistettava kiinteistöjaotuksen muutoksen johdosta tarpeettomiksi tulleet rasitteet. Kortteli- ja tonttinumeron muuttuessa kiinteistörekisterinpitäjä ratkaisee asian kuultuaan tarvittaessa asianosaisia.

Mitä edellä säädetään, koskee soveltuvin osin myös maankäyttö- ja rakennuslain 161—164 §:ssä tarkoitettuja päätöksiä.

82 §

Aidan rakentaminen

Kiinteistönomistajalla on, jollei asema-kaavassa tai rakennusjärjestyksessä toisin määrätä tai kunnan rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä toisin pääätä, oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarvittaessa aidan rakentamisvelvollisuudesta, aidan laadusta ja sijoituksesta sekä kustannusten jakautumisesta naapurien kesken.

83 §

Rakennustyön haittojen välttäminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava katualueen tai muun yleisen alueen sekä kunnallisteknisten ja näitä vastaavien laitteiden varjelemisesta vahingolta ja vahinkojen korjaamisesta. Rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä haittojen välttämiseksi tarpeellisista toimenpiteistä.

Lisäksi rakennusluvassa tai rakennustyön aikana voidaan määrätä työmaan aitaamisesta, suojarakenteista henkilö- ja omaisuusvahinkojen estämiseksi, toimenpiteistä liikenne- ja muiden häiriöiden välttämiseksi sekä rakennustyön järjestämisestä niin, ettei työ-

maasta aiheudu kohtuutonta haittaa naapureille ja ohikulkijoille.

84 §

Osoitemerkintä

Rakennuksen omistajan tulee asettaa kadulta, muulta liikenneväylältä ja tontin sisäiseltä liikennealueelta näkyvään paikkaan rakennuksen ja porrashuoneen tunnusta ilmaiseva numero tai kirjain sen mukaan kuin kunta on asiasta päättänyt. Osoitemerkinnän tulee opastaa myös hälytys- ja huoltoajoa sekä muuta liikennöimistä kiinteistölle.

14 luku

Poikkeaminen

85 §

Poikkeuksen hakeminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:ssä tarkoitettua poikkeamista koskevaan hakemukseen on liitettävä:

1) ympäristökartta, joka osoittaa alueen sijainnin, sekä asemapiirros, josta käyvät ilmi sekä olemassa olevat että suunnitellut rakennukset tai rakentamistoimenpiteet rakennuspaikalla;

2) asiakirja, joka osoittaa rakennuspaikan hallinnan tai muun perusteen hakea poikkeusta; sekä

3) selvitys kuulemisesta, jos hakija on sen suorittanut 86 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla.

Hakemuksessa on esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut.

Poikkeamista koskeva hakemus jätetään kunnalle. Jos hakemuksen käsitteleminen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kuuluu alueelliselle ympäristökeskukselle, kunnan tulee lähettää hakemus sinne oman lausuntonsa ohella.

86 §

Kuuleminen poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta

Poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta rakennuspaikan naapureille on annettava tieto hakemuksesta ja varattava heille

vähintään seitsemän päivää esittää muistutuksensa hakemuksesta. Ilmoitus hakemuksesta saadaan lähettää tavallisena kirjeenä. Muiden maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 1 momentissa tarkoitettujen asianosaisten kuulemiseksi silloin, kun laajempi kuuleminen on tarpeen, on hakemuksesta kuulutettava kunnan ilmoitustaululla ja ilmoitettava lisäksi hakemuksesta ainakin yhdessä hankkeen vaikutusalueella yleisesti leviävässä sanomalehdessä ja varattava asianosaisille vastaava aika muistutusten tekemiseen. Määräaika lasketaan tällöin kuulutuksen julkaisemisesta sanomalehdessä.

Hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeesta, ja selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. Siltä osin kuin hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta, ei 1 momentissa säädetty kunnan järjestämä kuuleminen ole tarpeen.

Kunnan järjestämästä kuulemisesta johtuvat kustannukset maksaa kunta, joka voi periä ne hakijalta maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n nojalla.

87 §

Poikkeamispäätöksen voimassaolo

Poikkeamispäätöksessä on määrättävä aika, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava. Aika voi olla enintään kaksi vuotta.

88 §

Poikkeamispäätöksen lähettäminen tiedoksi

Kunnan tulee toimittaa poikkeamispäätös tiedoksi alueelliselle ympäristökeskukselle viivytyksettä päätöksen antamisen jälkeen. Päätökseen on liitettävä sen kohteena olevaa aluetta osoittava asemapiirros ja ympäristökartta tai muu kartta, josta alueen rakentaminen käy riittävän selvästi ilmi.

89 §

Lainvoimaa vailla oleva poikkeamispäätös

Rakennuslupa voidaan myöntää lainvoimaa vailla olevan poikkeamispäätöksen perusteella. Rakennusluvassa on tällöin määrättävä,

ettei rakentamista saada aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi.

90 §

Menettelyjen soveltaminen suunnittelutarvealueella

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä tarkoitettuja rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ratkaistaessa sovelletaan tämän luvun säännöksiä.

15 luku

Muutoksenhaku

91 §

Kaavaa koskevan oikaisukehotuksen antaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:ssä tarkoitettussa oikaisukehotuksessa on esitettävä, miltä osin kaavaa laadittaessa ei ole otettu huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai miltä osin kaavan katsotaan muutoin olevan lainvastainen.

92 §

Valitusoikeuden osoittaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:n 2 momentissa tarkoitettun rekisteröidyn yhteisön on sen ohella, mitä muutoksen hakemisesta muutoin säädetään, selvítettävä valituksessa yhteisön toimiala ja -alue.

16 luku

Erinäiset säännökset

93 §

Kaavojen ja eräiden päätösten voimaantulo

Maakuntakaava tulee voimaan, kun vahvistamista koskevasta päätöksestä on kuulutettu maakuntakaavan alueeseen kuuluvissa kunnissa niin kuin kunnalliset ilmoitukset niissä julkaistaan. Kuntien yhteisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan voimaantulosta on voimassa, mitä maakuntakaavan voimaantulosta säädetään.

Yleiskaava, asemakaava ja rakennusjärjes-

tys tulevat voimaan, kun hyväksymistä koskevasta päätöksestä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan. Tonttijako tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Viranomaisten päättämät rakennuskiellot sekä maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n 3 momentissa tarkoitettu rakentamisrajoitus, 128 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettu toimenpiderajoitus sekä 177 §:n 5 momentissa tarkoitettu rakennuskielto ja toimenpiderajoitus tulevat voimaan, kun niistä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Asemakaavan hyväksymisestä johtuva, maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentissa tarkoitettu rakennuskielto ja siihen liittyvä 128 §:ssä tarkoitettu toimenpiderajoitus tulevat voimaan hyväksymistä koskevalla päätöksellä.

94 §

Hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedottaminen

Kunnan on lähetettävä viivytyksettä yleiskaavan, asemakaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskeva päätös sekä kaavakartta ja -selostus sekä rakennusjärjestys tiedoksi alueelliselle ympäristökeskukselle. Lisäksi on lähetettävä jäljennös annetuista lausunnoista ja muistutuksista, jollei niitä ole hyväksymistä koskevassa päätöksessä riittävästi selostettu.

Kaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä on lisäksi viivytyksettä ilmoitettava niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan tai rakennusjärjestyksen ollessa nähtävillä.

95 §

Kaavan ja rakennusjärjestyksen lähettäminen tiedoksi

Maakunnan liiton on lähetettävä vahvistettu maakuntakaava niille ministeriöille, joita kaava koskee, sekä alueelliselle ympäristökeskukselle, maanmittaustoimistolle, maakuntakaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maakuntien liitoille, maakuntakaava-alueen kunnille ja rakennusvalvontaviranomaisille sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille.

Kunnan on lähetettävä voimaan tullut

yleiskaava, asemakaava ja rakennusjärjestys maanmittaustoimistolle, maakunnan liitolle, kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, kaava-alueeseen rajoittuvalle naapurikunnalle sekä tarpeen mukaan muille viranomaisille. Alueelliselle ympäristökeskukselle on lähetettävä ilmoitus kaavan ja rakennusjärjestyksen voimaantulosta.

96 §

Viranomaisen tiedonsaantioikeus

Maankäyttö- ja rakennuslain 205 §:ssä tarkoitettuja tietoja, joita ympäristöministeriöllä ja alueellisilla ympäristökeskuksilla on oikeus saada, ovat alueiden käytön ja rakennetun ympäristön seurannan kannalta tarpeelliset alueiden käytön ja rakennetun ympäristön tilaa ja kehitystä, kaavoitus- ja lupatilannetta sekä hallinnon järjestämistä ja sen suoritteita koskevat tiedot sekä käsiteltävänä olevaa valvonta- ja muuta viranomaistehtävää varten tarpeelliset asiakirjat. Kiinteistörekisteritietoja sekä maanmittauslaitoksen ilmakeu- ja kartta-aineistoja koskevista suoritteista perittävistä maksuista on voimassa, mitä niistä erikseen säädetään.

97 §

Päätöksen antaminen julkipanon jälkeen

Maankäyttö- ja rakennuslain 142 ja 198 §:n nojalla julkipanon jälkeen annettavan päätöksen antamisesta ilmoitetaan ennen sen antamispäivää päätöksen tehneen viranomaisen ilmoitustaululla. Ilmoituksessa on mainittava viranomaisen, asian laatu ja päätöksen antamispäivä. Ilmoitus on pidettävä päätöksen tehneen viranomaisen ilmoitustaululla vähintään oikaisuvaatimuksen tai valituksen tekemiselle varatun ajan.

Päätöksen on oltava julkipanossa ilmoitettuna antamispäivänä asianosaisten saatavana.

98 §

Kaavan, rakennusjärjestyksen, tonttijaon ja katusuunnitelman muuttaminen ja kumoaminen

Mitä tässä asetuksessa säädetään kaavan, rakennusjärjestyksen, tonttijaon ja katusuunnitelman laatimisesta, sovelletaan vastaavasti niitä muutettaessa ja kumottaessa.

99 §

*Valtioiden rajat ylittävät
ympäristövaikutukset*

Jos valmisteltavana olevalla kaavalla todennäköisesti on maankäyttö- ja rakennuslain 199 §:ssä tarkoitettuja vaikutuksia, kaavaa laativan maakunnan liiton tai kunnan tulee toimittaa ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta alueelliselle ympäristökeskukselle. Ilmoitukseen tulee liittää kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muut tarpeelliset tiedot sen arvioimiseksi, onko asiassa ryhdyttävä yhteistyöhön toisen valtion kanssa.

Alueellisen ympäristökeskuksen on toimitettava viipymättä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, oma lausuntonsa ja muut tarpeelliset tiedot ympäristöministeriölle toiselle valtiolle ilmoittamista varten. Ympäristöministeriö toimittaa toiselle valtiolle annettavan ilmoituksen tiedoksi ulkoasiainministeriölle.

Ympäristöministeriön tai sen määräämän alueellisen ympäristökeskuksen on varattava maankäyttö- ja rakennuslain 199 §:ssä tarkoitettua sopimuksen osapuolena olevan valtion viranomaisille sekä luonnollisille henkilöille ja yhteisöille tilaisuus osallistua kaavan laatimista koskeviin osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyihin. Kaavaa laativan maakunnan liiton tai kunnan on sitä varten toimitettava ympäristöministeriölle tai sen määräämälle alueelliselle ympäristökeskukselle tarpeelliset tiedot kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä.

100 §

Rakentamiskehotuksen tiedoksiantaminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n 1 momentissa tarkoitettua kehotusta koskeva päätös annetaan tontin tai rakennuspaikan omistajalle ja haltijalle tiedoksi niin kuin tiedoksiannosta hallintoasioissa annetun lain 8 §:ssä säädetään.

101 §

Luettelo rakentamiskehotuksista

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n 5 mo-

mentissa tarkoitettua luettelon rakentamiskehotuksista tulee sisältää jokaisen tontin tai rakennuspaikan osalta, jonka omistajalle ja haltijalle on annettu rakentamiskehotus, ainakin seuraavat tiedot:

1) rakentamiskehotuksen antamista koskevan päätöksen päivämäärä sekä lainkohta, johon kehotus perustuu;

2) selvitys siitä, kenelle ja milloin kehotus on annettu tiedoksi;

3) merkintä kehotuksen peruuttamisesta, raukeamisesta sekä siitä, että velvoite on täytetty;

4) merkintä ilmoituksista, jotka maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n 5 momentin nojalla on tehty käräjäoikeuden kansliaan.

Kehotuksen saatua lainvoiman tai tultua valituksen johdosta kumotuksi on myös siitä tehtävä luetteloon merkintä.

102 §

Luettelo maksamattomista korvauksista

Jos maankäyttö- ja rakennuslain 109 §:ssä tarkoitettua korvauksesta on tehty sopimus, kunnan on pidettävä maksamattomista korvauksista luetteloa.

103 §

Rakennuslupaa koskevien säännösten soveltaminen muihin lupiin

Mitä 10—13 luvussa säädetään rakennusluvasta ja rakennustyön suorituksesta, koskee soveltuvin osin myös toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupaa sekä niihin perustuvia toimenpiteitä.

104 §

Tyyppihyväksyntä

Tyyppihyväksyntää haetaan ympäristöministeriöltä. Hakemuksessa on osoitettava rakennustuotteen käyttötarkoitus ja ne ominaisuudet, joille hyväksyntää haetaan. Tyyppihyväksyntää koskeva päätös annetaan enintään viideksi vuodeksi. Tyyppihyväksynty tuote on merkittävä ministeriön määräämällä tavalla.

17 luku

Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

105 §

Voimaantulo

Tämä asetus tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2000.

Ennen asetuksen voimaantuloa voidaan ryhtyä asetuksen täytäntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

106 §

Yleiset siirtymäsäännökset

Muussa lainsäädännössä olevalla viittauksella aikaisempaan asetukseen tarkoitetaan tämän asetuksen voimaantulon jälkeen viitasta tähän asetukseen.

Tämän asetuksen 62 §:n sijasta sovelletaan vastaavia aikaisemman asetuksen 50, 121 ja 137 §:n säännöksiä ja niiden nojalla kunnan rakennusjärjestyksessä annettuja määräyksiä, kunnes rakennusjärjestyksen muutos on tullut voimaan. Tämän asetuksen 62 §:n säännöksiä huomioon ottaen, mitä 63 §:ssä säädetään, sovelletaan kuitenkin viimeistään 1 päivästä tammikuuta 2002.

Hallintoviranomaisessa tai tuomioistuimes-

Helsingissä 10 päivänä syyskuuta 1999

sa tämän asetuksen voimaan tullessa vireillä olevissa asioissa noudatetaan tämän asetuksen voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

107 §

Kaavan laatijan pätevyyttä koskeva siirtymäsäännös

Sen estämättä, mitä 3 §:ssä säädetään kaavan laatijalta vaadittavasta tutkinnosta, kaavan laatijana kokemustaan vastaavissa kaavoitustehtävissä voi toimia myös henkilö, jolla ennen tämän asetuksen voimaantuloa kaavoitustehtävistä hankkimansa kokemuksen perusteella on katsottava olevan tehtävään tarvittavat edellytykset.

108 §

Rakennustarkastajan pätevyyttä koskeva siirtymäsäännös

Sen estämättä, mitä 4 §:n 3 momentissa säädetään, rakennustarkastajana voi toimia ennen tämän asetuksen voimaantuloa rakennustarkastajan virkaan nimitetty henkilö tai henkilö, joka täyttää aikaisemman asetuksen 158 a §:ssä rakennustarkastajalle säädetyt kelpoisuusvaatimukset.

Tasavallan Presidentti
MARTTI AHTISAARI

Ympäristöministeri *Satu Hassi*

SDK/SÄHKÖINEN PAINOS

N:o 895, 3 arkkia

PÄÄTOIMITTAJA JARI LINHALA
OY EDITA AB, HELSINKI 1999