



KANTELU

Arvostelette oikeuskanslerinvirastoon 5.2.2025 saapuneessa kantelussanne Kiteen kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen menettelyä. Kantelunne mukaan Kiteen kaupungin vs. rakennustarkastaja on lausunnossaan edellyttänyt hakemaan lupaa saunarakennukselle, jonka kerrosala on 24 neliometriä ja johon sisältyy 12 neliömetrin laajuinen terassi. Näkemyksenne mukaan rakentamislupaa tulisi kantelussanne tarkemmin esitetyillä perusteilla edellyttää vain kerrosalaltaan vähintään 30 neliömetrin kokoiselle rakennukselle.

SELVITYS

Kiteen kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on 17.6.2025 antanut siltä pyytämäni selvityksen.

VASTINE

Olette antanut vastineenne hankitusta selvityksestä.

RATKAISU

Asiassa saatu selvitys

Kiteen kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen selvityksen mukaan kaupungin vs. rakennustarkastaja on 3.2.2025 antanut neuvontapyyntöön lausunnon saunarakennuksen rakentamisluvan tarpeellisuudesta, kun rakennuksen kerrosalaksi on ilmoitettu 24 m² ja saman vesikaton

alla on katettua kuistia 12 m². Lausunnossa rakennuksen kooksi on tulkittu 36 m² ja sen on tulkittu näin ollen vaativan rakentamislain 42 §:n mukaisen rakentamisluvan.

Selvityksessä todetaan, että uusi rakentamislaki on tulkinnallinen, ja kerrotaan rakennusvalvontaviranomaisen omasta arvioinnista asiassa. Selvityksen mukaan ainakaan Kiteellä ei ole pystytty tekemään yksiselitteistä linjausta siitä, mikä on rakennuksen ja katoksen yhdistelmän lupakynnys. Katosten pinta-alan laskemiselle tai rakennuksen ja katoksen yhdistelmän pinta-alan laskemiselle ei ole löydettävissä rakentamislaita tai sen valmisteluaineistosta yksiselitteistä tapaa. Kiteen kaupungin näkemyksen mukaan rakentamislain 42 §:ssä ja lainvalmisteluaineistoissa ei tarkasti ja yksiselitteisesti osoiteta, mistä pinta-alaneliöistä rakennuksen ja katoksen lupakynnysessä on kyse. Selvityksessä on kuvailtu esimerkein Kiteen kaupungin näkemystä asiassa.

Kiteen kaupungin rakennusvalvontaviranomainen toteaa selvityksessään lisäksi, että sen tulkinnan mukaan rakentamislain 42 § antaa tiettyjä raja-arvoja rakentamislupakynnyksen suhteen, mutta rakennusvalvontaviranomaisen on kuitenkin lopulta tehtävä lopullinen kokonaisharkinta rakentamisluvan suhteen rakentamislain mukaisesti.

Arviointi

Rakentamislain 42 §:n mukaan uuden rakennuskohteen rakentaminen edellyttää rakentamislupaa muun muassa, jos kohde on kooltaan vähintään 30 neliömetriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus tai kooltaan vähintään 50 neliömetriä oleva katos.

Kantelunne liitteenä on ympäristöministeriön hallitusneuvoksen sähköpostiviesti, jossa todetaan rakentamislain lähtökohdan olevan kerrosala, ellei ole erikseen muuta mainittu. Viestin mukaan rakentamislain 42 §:n mukaiset neliöt ovat kerrosalaa, ja näin ollen avokuisti (vähintään 30 % avointa) ei ole kerrosalaa, eikä sitä lasketa mukaan 30 neliömetriin.

Rakentamislakia koskevassa hallituksen esityksessä ([HE 139/2022](#)) todetaan muun muassa (s. 168), että muiden kuin asuinrakennusten osalta ehdotettaisiin lupakynnyksen rajaksi vähintään 30 neliömetriä. Lisäksi todetaan, että rakentamislupaa edellyttäisi vähintään 50 neliömetriä oleva katos, eikä vakiintunutta tuomioistuinkäytäntöä siitä, mikä mielletään katokseksi, ole tarkoitus muuttaa. Hallituksen esityksessä ei käytetä kerrosalan käsitettä.

Rakennuksen kerrosalaa, pinta-alaa ja kokonaisalaa koskevia määritelmiä on eri kuntien rakennusvalvontaviranomaisten verkkosivustoilla kuvattu hieman toisistaan poikkeavilla tavoilla. Kun otetaan huomioon esimerkiksi Turun hallinto-oikeuden 18.4.2023 antama ratkaisu ([H733/2023](#)), jossa on kyse siitä, mitä oli pidettävä saunarakennuksen kerrosalana, ei kysymystä kerrosalasta ja siihen mahdollisesti laskettavasta terassin pinta-alasta ole pidettävä täysin yksiselitteisenä.

Myös ratkaisussa [KHO 2021:166](#) on arvioitu sitä, milloin avoin rakennelma ei ole katos vaan rakennus.

Uuden rakentamislain aikaista oikeuskäytäntöä rakentamislain 42 §:n tulkinnasta ei vielä ole saatavilla.

Rakennuksen koon laskentatapa ja sen arviointi kuuluu ensi vaiheessa kuntien rakennusvalvontaviranomaisille, joiden rakentamislupaa koskevista ratkaisuista on mahdollisuus valittaa säännönmukaisin muutoksenhakekeinoin. Viime kädessä kantelussa tarkoitetun kysymyksen arviointi kuuluu hallintotuomioistuimille.

Edellä kerrotun vuoksi arvioin, ettei minulla ole perusteita todeta Kiteen kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen menetelleen kantelussanne tarkoitettua lausuntoa antaessaan tavalla, joka antaisi aiheutta toimenpiteisiini.

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti.

Apulaisoikeuskanslerin sijainen

Petri Martikainen

Esittelijäneuvos

Outi Kostama

OKV/282/10/2025-OKV-7

Seuraavat henkilöt ovat allekirjoittaneet tämän asiakirjan sähköisesti /

Följande personer har undertecknat denna handling elektroniskt /

This document has been signed electronically by the following persons:

Kostama Outi 91219787S

2026-03-26

Martikainen Petri 912197940

2026-03-26