

**Rakentamisluvan tarve loppukatselmoimattomissa kohteissa, joiden aiempi lupa on rauennut/
Behovet av bygglov för byggobjekt för vilka det inte har förrättats slutsyn och för vilka det
tidigare beviljade tillståndet har löpt ut**

Rakennus- ja ympäristöjaosto 04.12.2025
37/10.03.00.07/2025

Valmistelu/lisätiedot Rakennusvalvontapäällikkö Pia Merikanto, puh 0400 841 151 tai
etunimi.sukunimi@askola.fi

Beredning/
Mer information Byggnadstillsynschef Pia Merikanto, tfn 0400 841 151 eller
fornamn.efternamn@askola.fi

Askolassa, Pornaisissa, Pukkilassa ja Myrskylässä on useita rauenneita rakentamiseen liittyviä lupia, joiden osalta ei ole pidetty lupapäätöksessä edellytettyä loppukatselmusta.

Vanhenemassa olevista luvista lähtee hakijalle kaksi kertaa Lupapisten automaattinen huomautus ennen vanhenemista. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana RakL 122 §.

Rakennusvalvonta esittää seuravaa menettelyä kohteissa, joiden aiempi lupa on rauennut:

- Ennen Rakennusasetuksen 266/1959 voimaantuloa (26.6.1959) aloitetut rakennuskohteet eivät edellytä loppukatselmusta, joten niihin ei kohdisteta toimenpiteitä.
- Rakennuslain 370/1958 ja Rakennusasetuksen 266/1959 aikana (26.6.1959 – 31.12.1999) aloitetut Rakentamislain 42 § mukaiset rakennuskohteet kuitataan loppukatselmoiduiksi ilman uuden luvan hakemista, mikäli niihin on tehty, muuttokatselmus tai muutto on muutoin sallittu tai rekisteröity.

Muissa tapauksissa edellytetään uuden luvan hakemista.

- MRL 132/1999 aikana (alkaen siis 1.1.2000) myönnetyt rakennusluvut, joissa loppukatselmusta (tai sitä edeltäviä katselmuksia) ei ole pidetty, edellyttävät luvan uudelleen hakemista ennen loppukatselmuksen pitämistä.

Velvoite koskee Rakentamislain 42 § mukaisia rakennuskohteita.

Rakentamislain 42 § mukaan lupaa tarvitsemattomien kohteiden osalta uuden luvan hakemista ei edellytetä, eikä niille tehdä loppukatselmusta vaan todetaan luvan rauenneen ja hankkeen jääneen hankkeeseen ryhtyneen vastuulle.

- Maisematyö- ja purkamisluvissa uusi lupa vaaditaan 1.1.2000 jälkeen haettujen hankkeiden osalta.

Lupamaksu peritään rakentamisluvan myöntämistä vastaavin perustein, vähentäen lupamaksusta työnjohtajamaksut, sijaintiin liittyvät maksut sekä 25 % jäljelle jäävästä maksusta.

Rakennusvalvontaviranomainen voi ryhtyä laissa tarkoitettuihin hallintopakkeihin luvan hakemiseksi.

Lupaehdot:

- Rakennuslain mukaisissa kohteissa, joissa ei ole tehty katselmuksia lainkaan tai sijainti- ja perustuskatselmuksen jälkeen, vaaditaan ennen luvan myöntämistä ulkopuolisen asiantuntijan lausunto sekä asetetaan lupaehdoiksi lausunnon perusteella harkinnanvaraiset korjaavat toimenpiteet rakentamismääräysten noudattamiseksi vähintään paloturvallisuuden ja energiatalouden osalta.
- MRL mukaisissa kohteissa, joissa on tehty osittainen loppukatselmus, ei vaadita erityisiä ehtoja mutta varmistetaan, että aiemmissa katselmuksissa kirjatut puutteet ja huomautukset on hoidettu.
- MRL mukaisissa kohteissa, joissa ei ole tehty osittaista loppukatselmusta, vaaditaan ennen luvan myöntämistä ulkopuolisen asiantuntijan lausunto.
- Maisematyö- ja purkulupiin ei aseteta uusia lupaehtoja uuden luvan myöntämisen yhteydessä.

Lainsäädännöllinen perusta:

Rakennuslaki 370/1958 (16.8.1958)

12 §

Rakennusjärjestyksessä annetaan asemakaava- ja rakennuskaava-aluetta varten rakennustoiminnasta, rakennusvalvonnasta, rakennustavasta, tontin ja rakennuspaikan aitaamisesta ja järjestelystä, kaduista ja muista liikenneväylistä sekä viemäreistä ja muista johdoista sekä niihin liittyvistä laitteista ne paikallisista oloista johtuvat ja muut määräykset, jotka sen lisäksi, mitä laissa tai asetuksessa on säädetty, katsotaan tarpeellisiksi.

146 §

Sitä, joka rakentaa uudisrakennuksen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tämän lain säännöksiä tai sen nojalla annettuja määräyksiä, rangaistakoon sakolla tai enintään kuuden kuukauden vankeudella. Jos toimenpiteestä aiheutuu vakavaa vaaraa toisen hengelle, terveydelle tai omaisuudelle tahi jos asianhaarat muutoin ovat erittäin raskauttavat, olkoon rangaistus vähintään 50 päiväsakkoa tai vankeutta enintään yksi vuosi.

Rangaistukseen tämän pykälän nojalla tuomitaan yleisessä tuomioistuimessa.

Rakennusasetus 266/1959 (26.6.1959)

65 §

Sellaisen rakennus- tai muun työn valvomiseksi, johon vaaditaan maistraatin lupa, on maistraatin toimitettava tarpeelliset katselmuksat. Uudisrakennuksia rakennettaessa on katselmuksat kohdistettava varsinkin rakennuksen perustukseen, runkoon, valmiiseen rakennukseen ja pihamaan järjestelin.

Katselmuksat on toimitettava tarvittaessa yhteistoiminnassa terveydenhoito- ja paloviranomaisten kanssa.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön, ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Tarkempia määräyksiä rakennustöiden valvonnasta ja katselmuksien toimittamisesta on annettava rakennusjärjestyksessä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999 (5.2.1999)

153 § Loppukatselmus

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
- 2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmuksella ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja
- 6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja. Loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa sekä mitä 150 §:n 3 momentissa säädetään.

Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana. (Tämä muutos tuli voimaan 17.1.2014)

Maankäyttö- ja rakennusasetus 132/1999 (5.2.1999)

76 § Katselmuksella 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 vaiheittain.

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.

Rakentamislaki 751/2023 (21.4.2023)

122 § Loppukatselmus

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakentamisluvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
- 2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmuksat ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 118 §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle;
- 6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa tai ilmoitusasiassa tehty päätös, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on täytäntöönpanokelpoinen;
- 7) rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa;
- 8) toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä; (19.12.2024/897)
- 9) rakennus alittaa sille ilmastaselvityksellä osoitetun 38 a §:ssä säädetyn hiilijalanjäljen raja-arvon; (19.12.2024/897)
- 10) rakennuksen 38 §:n 3 momentin mukainen rakennustuoteluettelo on päivitetty; (19.12.2024/897)
- 11) tontti on merkitty 43 b §:n mukaisesti kiinteistörekisteriin. (19.12.2024/897)

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja. Loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 112 §:ssä säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.

I kommunerna Askola, Borgnäs, Pukkila och Mörskom finns ett antal tillstånd relaterade till byggnation som har löpt ut när den slutsyn som krävs enligt tillståndsbeslutet inte har förrättats.

När ett tillstånd håller på att löpa ut skickas det från tjänsten Lupapiste en automatisk påminnelse till den sökande två gånger före utgångsdatumet. Den som påbörjar ett byggprojekt ska ansöka om förrättande av slutsyn under den tid det beviljade tillståndet är i kraft (ByggL 122 §).

Byggnadstillsynen föreslår följande förfarande för objekt där det tidigare tillståndet har löpt ut:

- Byggprojekt som påbörjats innan byggnadsförordningen 266/1959 trädde i kraft (26.6.1959) kräver ingen slutsyn och omfattas därför inte av några åtgärder.
- Byggprojekt som omfattas av 42 § i bygglagen och påbörjats under den period då byggnadslag 370/1958 och byggnadsförordning 266/1959 var i kraft (26.6.1959–31.12.1999) anses ha genomgått förrättning av slutsyn utan ansökan om nytt tillstånd, förutsatt att byggnaden har varit föremål för ibruktagningssyn eller att inflyttning till byggnaden annars är tillåten eller registrerad. I övriga fall måste nytt tillstånd sökas.
- Bygglov som beviljats under den period då markanvändnings- och bygglagen 132/1999 var i kraft (dvs. från och med 1.1.2000) och för vilka ingen slutsyn (eller föregående myndighetssyner) har förrättats, kräver en ny ansökan om tillstånd innan slutsynen kan förrättas. Denna skyldighet gäller för byggprojekt som omfattas av 42 § i bygglagen.

Byggprojekt som inte omfattas av 42 § i bygglagen kräver inget nytt tillstånd. Ingen slutsyn förrättas för dessa projekt. Istället noteras att tillståndet har löpt ut och att den som påbörjat projektet förblir ansvarig för det.

- För projekt som kräver tillstånd för miljöåtgärder respektive rivningslov ska tillståndet sökas på nytt om den ansökts om efter 1.1.2000.

Tillståndsavgift tas ut på samma grunder som bygglov, med avdrag för arvudet för arbetsledare och avgiften relaterade till utmärkning av byggnadens plats. Av den återstående avgiften dras av ytterligare 25 %.

Byggnadstillsynsmyndigheten kan vidta administrativa tvångsmedel enligt lagen för att erhålla tillstånd.

Tillståndsvillkor:

- För objekt som omfattas av bygglagen och för vilka det inte har förrättats några som helst syner, respektive för vilka det inte har förrättats syner efter lägesyn respektive grundsyn, krävs ett utlåtande av en extern sakkunnig innan tillstånd beviljas. På basis av utlåtandet bedöms och införs korrigerande åtgärder som tillståndsvillkor för att säkerställa efterlevnaden av byggbestämmelserna åtminstone när det gäller brandsäkerhet och energieffektivitet.
- För projekt som omfattas av MarkByggL och för vilka det har förrättats en partiell slutsyn krävs inga särskilda villkor, men det säkerställs att de brister och observationer som registrerats vid tidigare syner har åtgärdats.
- För projekt som omfattas av MarkByggL och för vilka det inte har förrättats någon partiell slutsyn krävs ett utlåtande av en extern sakkunnig innan tillstånd beviljas.
- Inga nya tillståndsvillkor ställs på tillstånd för miljöåtgärder respektive rivningslov när ett nytt tillstånd beviljas.

Grunder i lagstiftningen:

Byggnadslag 370/1958 (16.8.1958)

12 §

I byggnadsordning meddelas för stadsplane- och byggnadsplaneområde sådana av de lokala förhållandena påkallade och andra bestämmelser, vilka, utöver vad i lag eller förordning är stadgat, prövas nödiga för byggnadsverksamheten, tillsynen över byggandet, byggnadssättet, inhägnande och reglering av tomt och byggnadsplats, gator och andra trafikleder samt avlopp och andra ledningar samt till dem hörande anläggningar.

146 §

Den, som uppför nybyggnad eller vidtager annan åtgärd, som strider mot stadgandena i denna lag eller i stöd av densamma utfärdade föreskrifter, straffes med böter eller fängelse i högst sex månader. Utsättes genom åtgärden annans liv, hälsa eller egendom för allvarlig fara eller äro omständigheterna eljest synnerligen försvårande, vare straffet minst 50 dagsböter eller fängelse i högst ett år.

Straff i stöd av denna paragraf ådömes av allmän domstol.

Byggnadsförordning 266/1959 (26.6.1959)

65 §

För tillsynen över byggnadsföretag eller annat arbete, för vilket magistratens tillstånd fordras, skola nödiga syner förrättas av magistraten. Vid uppförande av nybyggnad bör syn särskilt hållas för granskning av byggnadsgrunden, byggnadsstommen och byggnaden i färdigt skick samt regleringen av gårdsplan.

Synerna skola vid behov förrättas i samråd med hälsovårds- och brandmyndigheterna.

Byggnad eller del därav må icke tagas i bruk, förrän den vid syn därför godkänts.

Närmare föreskrifter angående övervakningen av byggnadsarbetet och verkställandet av syner utfärdas i byggnadsordning.

Markanvändnings- och bygglag 132/1999 (5.2.1999)

153 § Slutsyn

En byggnad eller en del av den får inte tas i bruk förrän byggnadstillsynsmyndigheten vid slutsynen har godkänt den för ibruktagande.

Slutsyn kan förrättas när den som påbörjat byggprojektet har meddelat byggnadstillsynsmyndigheten att

- 1) byggnadsarbetet har slutförts i enlighet med bygglovet och de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande,
- 2) de syner och inspektioner som byggnadstillsynsmyndigheten beslutat om har förrättats och de åtgärder som dessa kräver har vidtagits,
- 3) inspektioner som baserar sig på annan lag och som väsentligt påverkar byggnadens användningssäkerhet har utförts och de åtgärder som dessa kräver har vidtagits,
- 4) de anteckningar som följer av 150 f § har gjorts i inspektionsprotokollet för bygget och ett sammandrag av inspektionsprotokollet har lämnats till byggnadstillsynsmyndigheten,
- 5) byggnadens bruks- och underhållsanvisningar, om det har bestämts att sådana ska utarbetas, är tillräckligt klara och kan överlämnas till byggnadens ägare, och
- 6) tillståndet enligt miljöskyddslagen, om ett sådant behövs för verksamhet i enlighet med byggnadens ändamål, har vunnit laga kraft.

Byggnadstillsynsmyndigheten ska upprätta ett protokoll över slutsynen. På slutsynen tillämpas dessutom bestämmelserna i 150 § 2 mom. om vem som ska vara närvarande vid synen samt bestämmelserna i 150 § 3 mom.

Syn får förrättas i utrymmen som används för boende av permanent natur endast om det är nödvändigt för att utreda den sak som synen gäller.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska ansöka om förrättande av slutsyn under den tid lovet eller tillståndet är i kraft. (Den här ändringen trädde i kraft 17.1.2014)

Markanvändnings- och byggförordning 132/1999 (5.2.1999)

76 § Syneförrättningar och inspektioner

Syneförrättningar som enligt behov skall föreskrivas under byggnadsarbetet är grundbottenssyn, konstruktionssyn samt värme-, vatten- och ventilationssyn. Utöver dessa kan även andra syneförrättningar föreskrivas i bygglovet. Syneförrättningar får vid behov slås ihop eller förrättas i etapper.

En representant för den som påbörjar ett byggprojekt samt den ansvariga arbetsledaren och eventuella arbetsledare för ett specialområde samt vid behov de som projekterat byggnaden skall vara närvarande vid synen. Syn får dock förrättas även om någon av de ovan nämnda inte skulle vara på plats.

Avsikten med synen är att konstatera om de åtgärder och inspektioner samt nödvändiga utredningar som hör till ett visst byggnadsskede har utförts och om åtgärder som förutsätts med anledning av uppdagade missförhållanden eller brister har vidtagits.

På byggarbetsplatsen kan dessutom utföras andra inspektioner och arbetsplatsbesök som behövs för tillsynen över byggandet. En anteckning om att syn förrättats görs i inspektionsprotokollet för bygget eller i tillståndshandlingarna.

Vad som sägs i denna paragraf gäller även slutsynen av byggnaden.

Bygglag 751/2023 (21.4.2023)

122 § Slutsyn

En byggnad eller en del av den får inte tas i bruk förrän byggnadstillsynsmyndigheten vid slutsynen har godkänt den för ibruktagande.

Slutsyn kan förrättas när den som påbörjat byggprojektet har meddelat byggnadstillsynsmyndigheten att

- 1) byggnadsarbetet har slutförts i enlighet med bygglovet och de bestämmelser och föreskrifter som gäller byggande,
- 2) de syner och inspektioner som byggnadstillsynsmyndigheten beslutat om har förrättats och de åtgärder som dessa kräver har vidtagits,
- 3) inspektioner som baserar sig på annan lag och som väsentligt påverkar byggnadens användningssäkerhet har utförts och de åtgärder som dessa kräver har vidtagits,

- 4) de anteckningar som följer av 118 § har gjorts i inspektionsprotokollet för bygget och ett sammandrag av inspektionsprotokollet har lämnats till byggnadstillsynsmyndigheten,
- 5) byggnadens bruks- och underhållsanvisningar, om det har bestämts att sådana ska utarbetas, är klara och kan överlämnas till byggnadens ägare,
- 6) det tillstånd eller det beslut i ett anmälningssärende som avses i miljöskyddslagen, om ett sådant behövs för verksamhet i enlighet med byggnadens ändamål, är verkställbart,
- 7) de projektbeskrivningar och specialbeskrivningar som motsvarar genomförandet av byggnadsobjektet har lämnats in till kommunen i form av en as built-modell eller annars i maskinläsbart format,
- 8) kommunens tillstånd eller godkännande har erhållits för avvikelser under genomförandet. (19.12.2024/897)
- 9) byggnaden underskrider det i 38 a § angivna gränsvärde för koldioxidfotavtrycket som angetts för den i klimatdeklarationen, (19.12.2024/897)
- 10) byggnadens förteckning över byggprodukter enligt 38 § 3 mom. har uppdaterats, (19.12.2024/897)
- 11) tomten har införts i fastighetsregistret i enlighet med 43 b §. (19.12.2024/897)

Byggnadstillsynsmyndigheten ska upprätta ett protokoll över slutsynen. På slutsynen tillämpas dessutom bestämmelserna i 112 § om vem som ska vara närvarande vid synen. Syn får förrättas i utrymmen som används för boende av permanent natur endast om det är nödvändigt för att utreda den sak som synen gäller.

Den som påbörjar ett byggprojekt ska ansöka om förrättande av slutsyn under den tid det beviljade tillståndet är i kraft.

Esittelijä/ Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristöjaosto hyväksyy rakennusvalvonnan esittämän menettelyn, joka koskee rakentamisluvan tarvetta loppukatselmoimattomissa kohteissa, joiden aiempi lupa on rauennut.
Beslutsförslag	Byggnads- och miljösektionen godkänner det förfarande som föreslagits av byggnadstillsynen beträffande byggobjekt för vilka det inte har förrättats slutsyn och för vilka det tidigare beviljade tillståndet har löpt ut.
Päätös	
Beslut	
Täytäntöönpano	Rakennusvalvonta, Elinympäristölautakunta Askola, Kunnanhallitukset Askola, Pornainen, Pukkila ja Myrskylä
Verkställighet	Byggnads- och miljösektionen i Askola kommun, kommunstyrelsen Askola, Borgnäs, Pukkila och Mörskom