

Keskeneräisen rakennushankkeen valmiiksi saattamisen toiminta ohje

Lupa- ja valvontalautakunta 24.02.2026 § 27
449/10.03.00.01/2026

Valmistelu ja lisätiedot
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, puh 040 182 3894,
miia.hento@porvoo.fi

Porvoossa havaitaan vuosittain useita kymmeniä rakennushankkeita, joille ei ole pidetty loppukatselmusta rakennusluvan voimassaolo aikana eli hankkeita ei ole saatettu valmiiksi. Tarkoitus on esittää lupa ja valvontalautakunnalle Porvoon rakennusvalvonnan viranhaltijoiden valmisteleva toimintatapa vahvistettavaksi.

Asian taustaa

Porvoon rakennusvalvonnan tietoon tulee vuosittain useita kymmeniä vanhoja kohteita, joista puuttuu loppukatselmus eikä hankkeelle enää ole voimassa olevaa rakennuslupaa. Aiemmille rakennusluville, että nykyisille rakentamisluvuille on säädetty voimassaoloajat. Jos luvan voimassaoloaikaa ei hakemuksesta ole pidennetty, niin lupa raukeaa automaattisesti.

Viime aikoina ovat mm. vakuutusyhtiöt, kiinteistönvälittäjät ja pankit ryhtyneet tarkistamaan, ovatko kaikki lupa-asiat ja niihin liittyvät viranomaiskatselmukset kunnossa. Yleensä viimeistään kiinteistökaupan yhteydessä, kun kiinteistön asiakirjoja käydään läpi, huomataan että loppukatselmus puuttuu. Suurin osa on omakotitalojen rakennuslupia, joihin käyttöönottokatselmus suoritettu, mutta loppukatselmusta ei ole pyydetty.

Rakennusvalvonnalle syntyy hankalia tilanteita, kun rakennustarkastajaa pyydetään suorittamaan loppukatselmus kohteelle, jolla ei ole voimassa olevaa lupaa. Loppukatselmusta ei lainsäädännön puitteissa ole mahdollista suorittaa jo vanhentuneelle rakennusluvalle.

Lupa- ja valvontalautakunnassa, on ennalta mainitun takia, tarpeen linjata toimintatapa miten keskeneräiset hankkeet saadaan valmiiksi.

Porvoon vaihtoehdot keskeneräisen rakennustyön valmiiksi saattamiseksi:

1. Jatkoajan hakeminen

Rakennushankkeeseen ryhtyvä hakee jatkoaikaa valmistumiselle 3 vuotta kerrallaan, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa (Rakl 77 §). Porvoon rakennusvalvonta voi tapauskohtaisesti käsitellä jatkoaikaa valmistumiselle myös takautuvasti, jos oikeudelliset edellytykset edelleen täyttyvät.

2. Rakentamisluvan hakeminen muutokselle

Käsitellään uusi rakentamislupa, jos rakennukseen on tehty tai on suunniteltu tehtäväksi rakentamislain 42 § rakentamislupaa edellyttäviä muutoksia tai parannustöitä. Muutostyön osalle suoritetaan loppukatselmus, jonka yhteydessä hanke kuitataan valmiiksi. Hankkeen yhteydessä tarkastellaan vain muutostyön osuutta.

3. Viranomaistarkastus alkuperäiselle rakennusluvalle

Asiakkaan pyynnöstä suoritetaan Rakentamislain 113 § viranomaistarkastus alkuperäiselle rakennusluvalle.

Viranomaistarkastusta varten määrätään hankkeelle ensin ulkopuolinen tarkastus (Rakl 115 §), jonka suorittamista varten hyväksytään hakijan esittämä ulkopuolinen asiantuntija tarkastamaan, onko kohde suoritettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti ja täyttääkö rakentaminen sen rakentamisaikaiset vaatimukset. Ulkopuolinen asiantuntija laatii tarkastuksestaan lausunnon, joka toimitetaan rakennusvalvontaan. Ulkopuolisen asiantuntijan suorittaman tarkastuksen sekä rakennusvalvontaan toimitetun lausunnon ja paikan päällä pidettävän viranomaistarkastuksen avulla rakennusvalvontaviranomainen laatii tarkastuspöytäkirjan, missä todetaan, onko rakennus rakennettu aikaisemmin myönnetyn rakennusluvan ja sen pääpiirustusten mukaisesti. Jos viranomaistarkastus antaa aihetta huomautuksiin, määrätään tarkastuspöytäkirjassa tarvittavat toimenpiteet huomautuksen kuntoon saattamiseksi määräaikoineen.

Oheismateriaali:
lomakkeita

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää vahvistaa noudatettavaksi esitetyn toimintatavan koskien keskeneräisten rakennushankkeiden valmiiksi saattamista.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Lupa- ja valvontalautakunta päätti vahvistaa noudatettavaksi esitetyn toimintatavan koskien keskeneräisten rakennushankkeiden valmiiksi saattamista.

Pykälä tarkastettiin heti.