

RYJA 18.06.2026
228/10.03.00.13/2026

Asian tausta

██████████ on hakenut jatkoaikaa rakennusluvan 07-0009-R voimassaoloajalle. Rakennuslupa on myönnetty 7.2.2007 pientalon rakentamiseksi kiinteistölle 635-439-5-61, osoitteeseen ██████████.

Hakemus koskee asuinrakennuksen rakennustöiden loppuunsaattamista. Rakentamisen yhteydessä on tullut purkaa vanha loma-asunto.

Rakennuslupaa 07-0009-R on jatkettu aiemmin luvilla 12-0506-RJ, 15-0507-RJ, 18-0080-RJ, 21-0107-RJ ja 23-0036-RJ. Viimeisimmän jatkoluvan mukaan rakennustyöt olisi tullut saattaa loppuun 20.4.2026 mennessä.

Johtava rakennustarkastaja on päätöksellään 26.5.2026 § 49 hylännyt rakennusluvan voimassaolon jatkamista koskevan hakemuksen. Päätös on tehty maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n 2 momentin nojalla.

Päätöksen perustelujen mukaan rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut kohteessa paikallakäynnin 26.5.2026. Paikallakäynnillä tehtyjen havaintojen perusteella rakennus on ulkoisesti valmis ja tosiasiallisesti käytössä. Rakennukselle ei ole kuitenkaan toimitettu käyttöönottokatselmusta eikä loppukatselmusta. Lisäksi on todettu, että poikkeamisluvassa PIR-2006-L-90-214 asetettu ehto vanhan loma-asunnon purkamisesta ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa on edelleen toteuttamatta.

Hakija on toimittanut päätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksessaan hakija toteaa olevansa samaa mieltä siitä, että rakennus on ulkoisesti valmis. Hakijan mukaan rakennuksen sisätiloissa ovat keskeneräisiä muun muassa saunomiseen ja kodinhoitoon käytettävät tilat.

Hakija tuo esille, että kyseessä on omatoimisesti toteutettu rakentamishanke, jota on rakennettu pääasiassa kesäkausina. Hakijan mukaan rakentamistapa on vaikuttanut siihen, että hankkeen toteuttaminen on kestänyt pitkään. Hakija toteaa lisäksi, että vanhan loma-asunnon purkamista on viivästyttänyt varastointitilan tarve, mutta purkaminen on tarkoitus tehdä ensi talvena.

Hakija on lisäksi tuonut esille, että hänelle on toimitettu rakennusluvan voimassaolon jatkamista koskevaan hakemukseen liittyvä paperilasku, mutta laskussa ei ole mainittu päätöksestä eikä päätös ole ollut laskun liitteenä. Hakija on kertonut tarkistaneensa asian itse Lupapisteestä, josta päätös on löytynyt.

Toimivalta

Pälkäneen kunnan hallintosäännön mukaan rakennus- ja ympäristöjaosto toimii rakentamislain mukaisena rakennusvalvontaviranomaisena. Hallintosäännön mukaan jaosto hoitaa rakentamislain mukaisia tehtäviä, jotka on rakentamislain mukaisesti määrätty kunnalle, ellei hallintosäännössä tai lainsäädännössä toisin määrätä. Jaosto voi siirtää toimivaltaansa alaiselleen viranhaltijalle, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

Rakennus- ja ympäristöjaosto on 20.1.2025 § 8 päättänyt rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtämisestä viranhaltijoille. Delegointipäätöksen mukaan johtavalla rakennustarkastajalla on toimivalta antaa päätös luvan voimassaolon jatkamisesta.

Johtava rakennustarkastaja on ratkaissut rakennusluvan voimassaolon jatkamista koskevan hakemuksen viranhaltijapäätöksenä. Päätöksen muutoksenhakuohjeen mukaan päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia rakennus- ja ympäristöjaoston käsiteltäväksi. Oikaisuvaatimus käsitellään rakennus- ja ympäristöjaostossa.

Oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi ottaminen

Oikaisuvaatimuksessa ei ole nimenomaisesti yksilöity, millä tavoin päätöstä vaaditaan muutettavaksi. Kirjelmästä käy kuitenkin ilmi, että hakija on tyytymätön rakennusluvan voimassaolon jatkamista koskevan hakemuksen hylkäämiseen ja esittää perusteita sille, miksi rakennustyöt ja vanhan loma-asunnon purkaminen ovat edelleen kesken.

Oikaisuvaatimusta tulkitaan hakijan oikeusturva huomioon ottaen siten, että hakija vaatii johtavan rakennustarkastajan päätöksen 26.5.2026 § 49 kumoamista ja rakennusluvan 07-0009-R voimassaolon jatkamista rakennustöiden loppuunsaattamiseksi.

Oikaisuvaatimus otetaan tutkittavaksi.

Asian arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n 2 momentin mukaan rakennusluvan voimassaoloa voidaan työn loppuunsaattamista varten pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan. Säännös antaa rakennusvalvontaviranomaiselle harkintavaltaa sen arvioimiseksi, onko luvan voimassaolon jatkamiselle asiassa riittävät perusteet.

Rakennuslupa 07-0009-R on myönnetty 7.2.2007.

Rakennusvalvontarekisterin mukaan kohteessa on pidetty aloituskokous ja suoritettu sijainnin merkintä 20.7.2007. Hormi- ja rakennekatselmus on suoritettu 6.10.2009. Muita rakennusluvan mukaisia katselmuksia ei ole kirjattu rakennusvalvonnan rekisteriin.

Rakennusluvan voimassaoloa on jatkettu jo viisi kertaa. Viimeisimmän jatkoluvan mukaan rakennustyöt olisi tullut saattaa loppuun 20.4.2026 mennessä. Rakennusluvan alkuperäisestä myöntämisestä on kulunut lähes 20 vuotta.

Rakennusvalvontaviranomaisen 26.5.2026 suorittamalla paikallakäynnillä on todettu, että rakennus on ulkoisesti valmis ja tosiasiallisesti käytössä. Rakennukselle ei ole kuitenkaan toimitettu käyttöönottokatselmusta eikä loppukatselmusta. Hakija ei ole oikaisuvaatimuksessaan kiistänyt rakennuksen ulkoista valmiutta. Hakijan mukaan keskeneräisiä ovat edelleen muun muassa saunomiseen ja kodinhoitoon käytettävät tilat.

Asiassa on lisäksi todettu, että poikkeamisluvassa PIR-2006-L-90-214 asetettu ehto vanhan loma-asunnon purkamisesta ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa on edelleen toteuttamatta. Poikkeamisluvan ehto on ollut osa hankkeen toteuttamisen edellytyksiä, eikä sitä ole noudatettu, vaikka uusi rakennus on tosiasiallisesti käytössä ilman käyttöönottokatselmusta.

Hakijan esittämät perusteet liittyvät omatoimiseen rakentamiseen, rakentamisen ajoittumiseen pääasiassa kesäkausille sekä vanhan loma-

asunnon käyttämiseen varastointitilana. Nämä seikat voivat selittää hankkeen viivästymistä, mutta ne eivät muodosta sellaista erityistä tai poikkeuksellista perustetta, jonka vuoksi rakennusluvan voimassaoloa olisi perusteltua jatkaa edelleen.

Rakennustöiden loppuunsaattaminen, loppukatselmuksen pyytäminen sekä luvan ja poikkeamisluvan ehtojen noudattaminen ovat luvanhaltijan vastuulla. Kun otetaan huomioon luvan myöntämisestä kulunut lähes 20 vuoden aika, aiemmin myönnettyjen jatkoaikojen määrä, rakennuksen tosiasiallinen käyttö ilman käyttöönottokatselmusta sekä poikkeamisluvan ehdon toteuttamatta jääminen, hakijalla on ollut riittävästi aikaa saattaa hanke loppuun luvan mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista uutta selvitystä rakennustöiden viivästymisen syistä tai poikkeuksellisista olosuhteista, jonka perusteella rakennusluvan voimassaolon jatkamista koskevaa päätöstä olisi syytä muuttaa.

Vaikka rakennusluvan voimassaolon jatkamista koskeva asia ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n 2 momentin nojalla, asian kokonaisarvioinnissa voidaan ottaa huomioon myös voimassa olevan rakentamislain sääntely keskeneräisestä rakennustyöstä. Rakentamislain 144 §:n mukaan, jollei rakentamishankkeeseen ryhtyvä ole kymmenen vuoden kuluessa luvan myöntämisestä saanut valmiiksi aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on velvoitettava rakentamishankkeeseen ryhtyvä määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisyys-, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

Rakentamislain 144 §:n ei ole rakennusluvan voimassaolon jatkamista koskeva säännös, mutta se osoittaa nykyisen sääntelyn lähtökohdan siitä, että yli kymmenen vuotta keskeneräisenä jatkunut aloitettu rakennustyö edellyttää rakennusvalvontaviranomaiselta valvonnallisia toimenpiteitä. Nykyisen lain systematiikka ei siten tue sitä, että lähes 20 vuotta sitten myönnetyn luvan voimassaoloa jatkettaisiin edelleen, vaan keskeneräiseen rakennustyöhön tulee tarvittaessa puuttua erillisessä valvonta- ja velvoitemenettelyssä.

Tässä asiassa rakennuslupa on myönnetty 7.2.2007 ja luvan myöntämisestä on kulunut lähes 20 vuotta. Rakennusluvan voimassaoloa on jatkettu viisi kertaa. Rakennus on ulkoisesti valmis ja tosiasiallisesti käytössä, mutta rakennukselle ei ole toimitettu käyttöönottokatselmusta eikä loppukatselmusta. Lisäksi poikkeamisluvan mukainen vanhan loma-asunnon purkamista koskeva ehto on jäänyt noudattamatta. Nämä seikat puoltavat sitä, ettei rakennusluvan voimassaoloa ole enää perusteltua jatkaa.

Hakijan esittämä huomio päätöksen tiedoksiannosta ei anna aihetta arvioida jatkoajan myöntämisen edellytyksiä toisin. Hakija on saanut päätöksen tietoonsa ja käyttänyt muutoksenhakuoikeuttaan. Oikaisuvaatimus otetaan tutkittavaksi, joten tiedoksiantoon liittyvä huomio ei vaikuta asian lopputulokseen.

Johtopäätös

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja tai selvityksiä, joiden perusteella johtavan rakennustarkastajan päätöstä olisi syytä muuttaa.

Rakennusluvan voimassaoloa on jatkettu jo useita kertoja ja luvan alkuperäisestä myöntämisestä on kulunut lähes 20 vuotta. Rakennus on ulkoisesti valmis ja tosiasiallisesti käytössä, mutta rakennustöitä ei ole saatettu loppuun eikä rakennukselle ole toimitettu käyttöönottokatselmusta eikä loppukatselmusta. Lisäksi poikkeamisluvassa asetettu ehto vanhan loma-asunnon purkamisesta ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa on edelleen toteuttamatta.

Hakijan esittämät perusteet eivät muodosta riittävää perustetta rakennusluvan voimassaolon jatkamiselle maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n 2 momentin nojalla. Myös voimassa olevan rakentamislain 144 §:stä ilmenevä keskeneräisen rakennustyön kymmenen vuoden aikaraja puoltaa sitä, ettei luvan voimassaoloa ole perusteltua jatkaa lähes 20 vuoden kokonaiskeston jälkeen.

Oikaisuvaatimus tulee hylätä ja johtavan rakennustarkastajan päätös 26.5.2026 § 49 pitää voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 143 §:n 2 mom.

Rakentamislaki 144 §

Hallintolaki 43 §, 44 § ja 45 §

Pälkäneen kunnan hallintosääntö 28 §

Toimivallan peruste

Hallintosääntö 28 §

Rakennus- ja ympäristöjaoston delegointipäätös 20.1.2025 § 8

Valmistelija

Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

Esitys

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää:

1. ottaa oikaisuvaatimuksen tutkittavaksi,
2. tulkita oikaisuvaatimuksen siten, että siinä vaaditaan johtavan rakennustarkastajan päätöksen 26.5.2026 § 49 kumoamista ja rakennusluvan 07-0009-R voimassaolon jatkamista,
3. hylätä oikaisuvaatimuksen,
4. pitää johtavan rakennustarkastajan päätöksen 26.5.2026 § 49 voimassa,
5. todeta, että rakennustöiden loppuunsaattamista ja vanhan loma-asunnon purkamista koskeva asia käsitellään tarvittaessa erillisenä rakentamislain 144 §:n mukaisena valvonta- ja velvoiteasiana.

Perustelut

Rakennusluvan voimassaoloa on jatkettu aiemmin viisi kertaa. Rakennusluvan alkuperäisestä myöntämisestä on kulunut lähes 20 vuotta. Rakennus on ulkoisesti valmis ja tosiasiallisesti käytössä, mutta rakennustöitä ei ole saatettu loppuun eikä rakennukselle ole toimitettu käyttöönottokatselmusta eikä loppukatselmusta.

Poikkeamisluvassa PIR-2006-L-90-214 asetettu ehto vanhan loma-asunnon purkamisesta ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa on edelleen toteuttamatta. Hakijan esittämät seikat, kuten omatoiminen rakentaminen, rakentamisen ajoittuminen kesäkausille ja vanhan loma-asunnon käyttäminen varastointitilana, eivät muodosta riittävää perustetta rakennusluvan voimassaolon jatkamiselle.

Voimassa olevan rakentamislain 144 §:stä ilmenee nykyisen lain lähtökohta, jonka mukaan yli kymmenen vuotta keskeneräisenä ollut aloitettu rakennustyö edellyttää rakennusvalvontaviranomaiselta valvonnallisia toimenpiteitä. Tämä tukee kokonaisarviota siitä, ettei lähes 20 vuotta sitten myönnetyn rakennusluvan voimassaolon jatkaminen ole enää perusteltua.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista uutta selvitystä tai sellaista oikeudellista perustetta, jonka vuoksi johtavan rakennustarkastajan päätöstä olisi syytä muuttaa.

Näillä perusteilla oikaisuvaatimus hylätään.

Päätös