



Marjo Rautavaara

# Katselmukset ja tarkastukset rakennusvalvonnan näkökulmasta

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (ylempi AMK)

Rakennustekniikka

Opinnäytetyö

12.5.2025

# Tiivistelmä

Tekijä:	Marjo Rautavaara
Otsikko:	Katselmukset ja tarkastukset rakennusvalvonnan näkökulmasta
Sivumäärä:	79 sivua + 2 liitettä
Aika:	12.5.2025
Tutkinto:	Insinööri (ylempi AMK)
Tutkinto-ohjelma:	Rakennustekniikka
Ammatillinen pääaine:	Korjausrakentaminen
Ohjaajat:	Lehtori Anne Aalto Tarkastusinsinööri Tuula Lehtinen

---

Opinnäytetyössä selvitettiin 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 751/2023 vaikutuksia rakennusvalvonnan tarkastus- ja katselmustoimintaan, mikä muuttuu, mikä katselmuksissa ja tarkastuksissa on tärkeää.

Rakentamislain 751/2023 pykälää verrattiin 31.12.2024 asti voimassa olleeseen maankäyttö- ja rakennuslain 132/1999 pykäliin tarkastuksiin, katselmuksiin ja niiden vastuuhenkilöihin liittyviltä osin, tutustuttiin lainvalmistelun aineistoon, aiheeseen liittyvään kirjallisuuteen, muuhun lainsäädäntöön ja aineistoon.

Työn tavoitteena oli löytää uuden rakennuslain keskeisimmät muutokset, jotka vaikuttavat rakennusvalvontaviranomaisen työhön työmaan aikaisissa katselmuksissa ja tarkastuksissa. Lainsäädännön muuttuessa rakennusvalvontaviranomaisen on päivitettävä toimintaansa ja ohjeistusta.

Työn tuloksena laadittiin ohjeluonnos pientalon loppukatselmuksen muistilista ja lomakeluonnos rakentamishankkeeseen ryhtyvän ilmoitus loppukatselmusta varten Helsingin rakennusvalvonnalle. Työn tuloksia voidaan hyödyntää rakennusvalvonnan ohjeiden uudistustyössä.

Avainsanat: katselmus, tarkastus, rakennusvalvonta

---

Tämän opinnäytetyön alkuperä on tarkastettu Turnitin Originality Check -ohjelmalla.

## Abstract

Author: Marjo Rautavaara  
Title: Inspections and Inspection by Authority from Perspective of Local Building Control Authority  
Number of Pages: 79 pages + 2 appendices  
Date: 12 May 2025

Degree: Master of Engineering  
Degree Programme: Civil Engineering  
Professional Major: Renovation  
Supervisors: Anne Aalto, Senior Lecturer  
Tuula Lehtinen, Inspection Engineer

---

The thesis examined the effects of the Finnish Building Act 751/2023, which entered into force on 1 January 2025. The study focuses on inspections and inspections by authority, what is changing and what is important in the inspection by authority and inspections.

The sections of the Finnish Building Act 751/2023 were compared with the sections of the Finnish Land Use and Building Act 132/1999 in effect until 31 December 2024 in terms of inspections, inspections by authority and persons responsible for them.

The objective of the study was to find the key changes in the new Finnish Building Act that affect the work of the local building control authority during site inspections by authority and inspections. As legislation changes, the local building control authority must update its operations and instructions.

The result of the study was a draft instruction (Appendix 1) checklist for the final inspection of a one-family house and a draft form (Appendix 2) notification of party engaging in a building project for the final inspection for the local building control authority of Helsinki. The results of the study can be utilized in the updating of the local building control authority guidelines.

Keywords: inspection, inspection by authority, local building control authority

# Sisällys

## Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Lainsäädännön historia	2
2.1	Rakennuslaki 370/1958	2
2.2	Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999	2
2.3	Rakentamislaki 751/2023	3
3	Rakentamisen vastuuhenkilöt	4
3.1	Rakentamishankkeeseen ryhtyvä	6
3.2	Suunnittelijat	8
3.2.1	Pääsuunnittelija	15
3.2.2	Rakennussuunnittelija	17
3.2.3	Eryyissuunnittelija	18
3.3	Työnjohtajat	20
3.3.1	Vastaava työnjohtaja	20
3.3.2	Erytisalojen työnjohtajat	22
3.4	Rakennusvalvontaviranomainen	24
4	Ennen rakentamistyön aloittamista	35
4.1	Eryyissuunnitelmien toimittaminen	35
4.2	Aloittamisilmoitus	37
4.3	Aloituskokous	37
5	Tarkastusmenettelyt	40
5.1	Laadunvarmistusmenettely	40
5.2	Eryyismenettely	43
5.3	Asiantuntijatarkastus	46
5.4	Ulkopuolinen tarkastus	47
5.5	Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana	50
5.6	Rakennusvalvontaviranomaisen sattumanvaraiset tarkastusmenettelyt	51
6	Viranomaiskatselmukset	52

6.1	Pohjakatselmus	54
6.2	Rakennuksen paikan merkitseminen	54
6.3	Sijaintikatselmus	55
6.4	Rakennekatselmus	55
6.5	Lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmus	56
6.6	Loppukatselmus	57
6.7	Loppukatselmuksella huolehdittavia ja varmistettavia asioita	61
6.8	Osittainen loppukatselmus	69
7	Yhteenveto ja pohdinta	70
	Lähteet	75
	Liitteet	
	Liite 1: Pientalon loppukatselmuksen muistilista	
	Liite 2: RakL 122 §:n mukainen rakentamishankkeeseen ryhtyvän ilmoitus loppukatselmusta varten	

## Lyhenteet

AsKL: Asuntokauppalaki 843/1994.

EPBD: *Energy Performance of Buildings Directive*, rakennusten energiatehokkuusdirektiivi.

HE: Hallituksen esitys.

HL: Hallintolaki 434/2003.

JulkL: Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta 621/1999.

MRA: Maankäyttö- ja rakennusasetus 895/1999.

MRL: Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999.

RakL: Rakentamislaki 751/2023. Tarkoitettiin aiemmin rakennuslakia 370/1958.

VN: Valtioneuvosto.

YM: Ympäristöministeriö.

YmA: Ympäristöministeriön asetus.

## 1 Johdanto

Käytännön työssä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörinä on tullut esille, että rakentamisen osapuolilla on epäselvyyttä, mitä termeillä katselmus ja tarkastus tarkoitetaan ja mikä on niiden ero. Myös vastuiden kohdentumisesta on ollut erilaisia käsityksiä. Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025, ja uutena asiana lakiin (Viranomaisvalvonnan laajuus § 102) tuli viranomaisen tehtäväksi valvoa sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin vastuullisten tahojen velvollisuuden täyttämistä.

Työssä tehtiin kirjallisuuskatsaus/tutkimuskatsaus ja verrattiin maankäyttö- ja rakennuslakia voimaan tulleeseen rakentamislakiin katselmuksiin ja tarkastuksiin liittyviltä osin. Työssä vertailtiin, mitä niissä määrätään rakennusvalvonnan katselmuksista ja tarkastuksista. Työssä perehdyttiin lainvalmistelun aineistoon. Mikä muuttui? Mitä toimia se vaatii rakennusvalvonnalta? Miten sovelletaan käytäntöön? Mikä katselmuksissa ja tarkastuksissa on tärkeää? Työn ulkopuolelle rajattiin rakentamisluvan hakeminen, käsittely, rakennuttajavalvonta ja rakennetun ympäristön jälkivalvonta. Rakennuttajavalvonta rajattiin työstä, koska Helsingin rakennusvalvonnassa sitä menettelyä ei ole käytetty. Työn aikana pidettiin työpäiväkirjaa.

Tämä työn on tehty Helsingin kaupungin rakennusvalvonnalle. Työn tavoitteena oli löytää uuden rakennuslain keskeisimmät muutokset, jotka vaikuttavat rakennusvalvontaviranomaisen työhön työmaan aikaisissa katselmuksissa ja tarkastuksissa. Lainsäädännön muuttuessa rakennusvalvontaviranomaisen on päivitettävä toimintaansa ja ohjeistusta. Uusi rakentamislaki aiheuttaa kaikkien ohjeiden päivitystyön.

## 2 Lainsäädännön historia

Rakentaminen on varsin lainsäädännöllä säädeltyä toimintaa. Lait ja asetukset ovat velvoittavia. Annetut ohjeet eivät ole velvoittavia, vaan yksi esimerkki mahdollisista toimintatavoista.

### 2.1 Rakennuslaki 370/1958

Rakennuslaki asetuksineen tuli voimaan vuonna 1.7.1959 pitkäkestoisen valmistelun jälkeen [Heikkilä-Kauppinen 2012: 97]. Vastuuta rakentamisen lainsäädännön noudattamisesta rakennustyössä ei selkeästi osoitettu kenellekään, ja vastuu oli siten kaikkien rakennushankkeen osapuolten. Käytäntö johti kuitenkin siihen, että luotettiin rakennusvalvontaviranomaisen tarkastavan lähes kaiken. Tuollaiseen tarkastusvastuuseen eivät rakennusvalvontaviranomaisen resurssit riittäneet. [Rämä 2004: 72.]

Rakennuslain ensimmäisessä osauudistuksessa vuonna 1990 tuotiin esiin termi rakennushankkeeseen ryhtyvä, joka on rakennushankkeen käynnistäjä. Rakennushankkeeseen ryhtyvä määrättiin huolehtimaan, että rakennustyö tehdään lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti. Hänen vastuulle tuli myös rakennustyön riittävä tarkastus ja valvonta. [Rämä 2004: 72.] Rakennuslain voimassaoloaikana siihen tehtiin runsaasti muutoksia [Heikkilä-Kauppinen 2012: 97].

### 2.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja maankäyttö- ja rakennusasetus tulivat voimaan 1.1.2000. Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulle tulivat pätevän ammattihenkilöstön hankkiminen ja aikaan saada heille edellytykset rakennushankkeen toteuttamiselle. [Rämä 2004: 73.]

Ajan saatossa maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtiin lukuisia muutoksia ja lisäyksiä, jotka ovat tehneet haittaa maankäyttö- ja rakennuslain selkeydelle ja rakenteelle. Merkittävimmät muutokset rakentamisen ohjauksen näkökulmasta ovat olleet olennaisiin teknisiin vaatimuksiin ja niiden asetuksenantovaltuuksiin liittyvät muutokset 2013 ja 2017 ja pätevyysvaatimuksiin liittyvät muutokset vuonna 2014. Vaikka maankäyttö- ja rakennuslaki oli monilta osiltaan ajantasainen, muutospainetta lakiin aiheuttivat esimerkiksi ilmastonmuutos ja sen edellyttämät toimenpiteet, kaupungistuminen ja digitalisaatio. [Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi 2022.]

### 2.3 Rakentamislaki 751/2023

Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelman tavoitteisiin kuului hiilineutraali yhteiskunta ja rakentamisen laadun parantaminen, joiden saavuttamisen yhtenä keinona nähtiin maankäyttö- ja rakennuslain uudistus. Suunnitellun uuden vastuutahon, päävastuullisen toteuttajan eli pääurakoitsijan, oli tarkoitus parantaa rakentamisen laatua. [Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi 2022: luku 1.1.]

Uusi rakentamislaki (751/2023) tuli voimaan 1.1.2025 ja maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttui samalla alueidenkäyttölaiksi (132/1999). Suuria muutoksia vastuisiin ei rakentamislain myötä tullut päävastuullisen toteuttajan jäädessä pois laista. Rakentamisluvan myötä lupakynnys nousi.

Maankäyttö- ja rakentamislain aikaiset asetukset ovat edelleen voimassa, koska 1.1.2025 tuli voimaan laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta, jonka voimaantulosäännös määrää seuraavasti:

Tällä lailla kumottujen säännösten nojalla annetut asetukset jäävät voimaan, kunnes niistä toisin säädetään. [Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 2023.]

### 3 Rakentamisen vastuuhenkilöt

Rakentamisen vastuuhenkilöitä ovat rakentamislain (751/2023) mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvä, pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija, erityissuunnittelija, vastaava työnjohtaja ja erityisalan työnjohtaja ja rakennusvalvontaviranomainen. Rakennusprojekteissa voi työskennellä muitakin rakennusalan ammattilaisia, kuten valvoja, mutta he eivät ole rakentamislain mukaisia vastuuhenkilöitä. Näiden henkilöiden tehtävät ja vastuut määritellään yksityisoikeudellisissa sopimuksissa.

Ammattilaiset, kuten vastaava työnjohtajat, erityisalan työnjohtajat ja suunnittelijat eivät voi siirtää rakentamislain määräämää vastuutaan valtakirjalla toisille henkilöille esimerkiksi katselmuksilla. Rakennusvalvonta on tarkastanut kyseisten vastuullisten ammattilaisten kelpoisuuden tehtävään ja vastuu on henkilökohtainen. Kun laki määrää vastaavan työnjohtajan, pääsuunnittelijan ja rakentamishankkeeseen ryhtyvän osallistumaan aloituskokoukseen, heidän on itse tultava kokoukseen, tai aloituskokousta ei voida pitää. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ainoa, jota joku toinen voi edustaa asianmukaisella valtakirjalla.

Rakentamislain 98. pykälässä määrätään uutena asiana myötävaikutusvelvollisuudesta seuraavaa:

Rakentamishankkeen osapuolten on tehtävä yhteistyötä rakentamisen laadun parantamiseksi ja luotava edellytykset rakentamishankkeen laadukkaalle toteuttamiselle [Rakentamislaki 2023: § 98].

Pykälän tarkoitus on vaikuttaa osapuolten yhteistyöhön, suunnittelun ja rakentamisen virheisiin puuttumiseen ennen kuin niiden korjaamiseen tarvitaan merkittävästi rahaa. Tarkoituksena ei kuitenkaan ole, että osapuolet valvovat toisiaan. Tavoitteena on parempi rakentamisen laatu. [Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäätelyä koskeista toimenpiteistä ja siihen liittyviksi laeiksi 2022: luku 8.]

Hallituksen esityksessä (HE 139/2022) mukana on vielä uusi vastuutaho: päävastuullinen toteuttaja. Päävastuullinen toteuttajan rooli rakentamisen laadun parantamisessa olisi ollut merkittävä, mutta se jätettiin myöhemmin pois.

rakentamislaita. [Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi 2022: luku 4.2.4.2.] Marinin hallituksen säätämä pykälä päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuusta kumottiin Orpon hallituksen rakentamislain ”korjaussarjassa”. Lausuntopalautteissa pelättiin päävastuullisen toteuttajan lisäävän oikeusjuttuja, hämärtävän vastuita sopimussuhteissa ja aiheuttavan aikatauluviivästyksiä. [Rakentamislaki sujuvoittaa rakentamista ja edistää päästövähenyksiä ja kiertotaloutta 2025.]

Suunnittelijoiden, vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuusvaatimukset ilmoitetaan rakentamislainsäädännössä [Rakentamislaki 2025: § 83 ja § 87]. Suunnittelu- ja rakennustyön johtotehtävät jaetaan vaatavuusluokkiin vähäinen, tavanomainen, vaativa, erittäin vaativa ja poikkeuksellisen vaativa. [Rakentamislaki 2025: § 82 ja § 86.] Poikkeuksellisen vaativa suunnittelu- ja rakennustyön johtotehtävä on hyvin harvinainen [Martinkauppi 2024: luku 7, § 82].

Kaikkien rakentamishankkeen ammattilaisten tehtävä ja velvollisuus on auttaa ja neuvoa rakentamishankkeeseen ryhtyvää hoitamaan rakentamisprosessi lainsäädäntöä noudattaen.

Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta on tarkoitettu avuksi kaikille rakennushankkeen vastuullisille osapuolille. Ohjeessa kerrotaan säännösten sisällöstä ja annetaan säännöksiä koskevia suositusluonteisia soveltamisohjeita. [Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta 2015: 1.]

### 3.1 Rakentamishankkeeseen ryhtyvä

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä on rakentamishankkeen alullepanija, luonnollinen tai juridinen henkilö, joka omistaa tai hallitsee rakennuspaikkaa. Hän on päävastuussa rakentamishankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta sekä tekee hankkeen taloudelliset päätökset [Rakennetun ympäristön pääsanasto 2023]. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ainoa vastuuhenkilöistä, jonka ei tarvitse täyttää pätevyys/kelpoisuusvaatimuksia. Hänen täytyy ainoastaan olla rakennuspaikan omistaja tai haltija [Rakentamislaki 2023: § 61].

Taulukossa 1 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain pykälä rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus ja rakentamislain pykälä rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus.

Taulukko 1. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus MRL verrattuna RakL.

<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999</b>	<b>Rakentamislaki 751/2023</b>
<p>119 § Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus</p> <p>Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaatimus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.</p> <p>Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaatimus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.</p>	<p>91 § Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus</p> <p>Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakentamishankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaatimuksen mukaiset edellytykset sen toteuttamiseen.</p> <p>Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakentamishankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja että muillakin rakentamishankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaatimuksen edellyttämä asiantuntemus ja ammattitaito.</p>

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuudessa on vain vähäisiä sana- ja termimuutoksia ja vastaa sisällöltään tärkeimmiltä osin maankäyttö- ja rakennuslain 119. pykälää. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuteen kuuluu, että hän varmistaa, että suunnittelijoilla ja muillakin rakentamishankkeessa mukana olevilla on heidän suunnittelu- ja työjohtotehtäviensä vaativuuden mukainen osaaminen. Muilla rakentamishankkeessa mukana olevilla tarkoitetaan sellaisia ammattilaisia, joille rakentamislaisissa on asetettu kelpoisuusvaatimukset, kuten vastaava työjohtaja ja erityisalan työjohtajat [Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta 2022: luku 8].

Rakentamishankkeeseen ryhtyvältä vaaditaan 91. pykälässä myös edellytyksiä hankkeen toteutukseen, mutta käytännössä rakennusvalvonnalla ei ole keinoja varmistua kaikista edellytyksistä, kuten esimerkiksi taloudellisista tai ajallisista edellytyksistä. Osaamiseen liittyviin resursseihin rakennusvalvonnalla on mahdollisuus vaikuttaa vaatimalla hankkeeseen tarpeelliset kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat, vastaava työjohtaja ja erityisalan työjohtajat.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvälle laitetaan paljon vastuuta laissa, niin vanhassa maankäyttö- ja rakennuslaissa kuin uudessa rakentamislaisissa. Suurin osa rakentamishankkeeseen ryhtyvistä on ei-ammattilaisia, joilla ei ole rakennusalan osaamista ja kokemusta. Rakentamislaisissa tätä vastuun ja osaamisen epäsuhtaa yritettiin korjata uudella vastuutaholla, päävastuullisella toteuttajalla, jolle rakentamisen toteutusvastuu olisi määrätty. Sanna Marinin hallitusohjelmassa haluttiin määrätä toteutusvastuu pääurakoitsijalle, joka olisi siten vastannut rakennusvirheistä ja niiden korjaamisesta. [Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta 2022: luku 2.4.6; Jääskeläinen 2023: luku 6.5.] Päävastuullinen toteuttaja jäi pois rakentamislain Petteri Orpon hallitusohjelman ja rakentamislain ”korjaussarjan” myötä [Jääskeläinen 2025].

Rakentamishankkeeseen ryhtyvä tarvitsee vastuidensa hoitamiseen kelpoisuusvaatimukset täyttävät ammattilaiset avukseen. Näiden ammattilaisten valintaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän kannattaa paneutua huolella, eikä heitä kannata valita pelkän hinnan perusteella. Hyvät suunnittelijat ja työnjohtajat riittävän aikaisin kiinnitettynä mukaan hankkeeseen auttavat tiedoillaan ja taidoillaan säästämään rahaa hankkeen toteutuksessa.

Ryhtyvän on huolehdittava vastuunsa alaisista asioista silloinkin, kun rakentamishanke ei vaadi rakennusvalvonnalta rakentamislupaa. Rakentamisluvan hakemisesta vapautettujenkin rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa on huomioitava muun muassa olennaiset tekniset vaatimukset, kaavamääräykset, onko tontilla jäljellä rakennusoikeutta, noudatettava rakentamismääräyksiä ja rakennusjärjestystä [Jääskeläinen 2023: luku 2.1.2 ja 7.1; Rakentamislaki sujuvoittaa rakentamista ja edistää päästövähennyksiä ja kiertotaloutta 2025]. Rakennushanketta suunnittelevan maallikon on syytä hankkia asiantuntija-apua tällaisessakin tapauksessa asioista huolehtiakseen. Rakennusvalvonnalta saa myös halutessaan maksutonta yleisluontoista neuvontaa, vaikka hanke ei tarvitsekaan rakentamislupaa [Rakennuslaki 2023: § 103.1; Hallintolaki 2003: § 8.1].

## 3.2 Suunnittelijat

Suunnittelijalla on vastuu omien suunnitelmiensa asianmukaisuudesta ja, että ne täyttävät oleelliset tekniset vaatimukset. Suunnittelutehtävien vaativuusluokat ilmoitetaan rakentamislain 82. pykälässä ja suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset 83. pykälässä. Uudessa valtioneuvoston asetuksessa rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista säädetään yksityiskohtaisemmin vaativuusluokista ja koulutuksista.

Taulukossa 2 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään suunnittelutehtävän vaativuusluokkaa.

Taulukko 2. Suunnittelutehtävän vaativuusluokat MRL verrattuna RakL.

<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999</b>	<b>Rakentamislaki 751/2023</b>
<p>120 d § Suunnittelutehtävien vaativuusluokat</p> <p>Suunnittelutehtävät kuuluvat vaativuusluokkiin, joita ovat vaativa suunnittelutehtävä, tavanomainen suunnittelutehtävä ja vähäinen suunnittelutehtävä.</p> <p>Vaativuusluokka määräytyy suunnittelutehtävän arkkitehtonisten, toiminnallisten ja teknisten vaatimusten, rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennuksen terveellisyyteen ja energiatehokkuuteen liittyvien sekä rakennusfysikaalisten ominaisuuksien, rakennuksen koon, rakennussuojelun sekä kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusten menetelmien, kantavien rakenteiden vaativuuden ja ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuvien vaatimusten perusteella.</p> <p>Sen lisäksi, mitä edellä 1 momentissa säädetään, voi suunnittelutehtävän vaativuusluokka olla poikkeuksellisen vaativa, jos jokin 2 momentissa tarkoitetuista vaatimuksista tai ominaisuuksista on poikkeuksellinen.</p> <p>Samassa rakennushankkeessa voi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia suunnittelutehtäviä.</p> <p>Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä.</p>	<p>82 § Suunnittelutehtävän vaativuusluokat</p> <p>Rakentamisen suunnittelutehtävät kuuluvat vaativuusluokkiin, jotka ovat erittäin vaativa, vaativa, tavanomainen ja vähäinen. Samassa rakentamishankkeessa voi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia suunnittelutehtäviä.</p> <p>Vaativuusluokka määräytyy suunnittelutehtävän arkkitehtonisten, toiminnallisten ja teknisten vaatimusten, rakennuksen ja tilojen käyttötarkoituksen, rakennuksen terveellisyyteen ja energiatehokkuuteen liittyvien sekä rakennusfysikaalisten ominaisuuksien, rakennuksen koon, rakennussuojelun sekä kuormitusten ja palokuormien, suunnittelu-, laskenta- ja mitoitusten menetelmien, kantavien rakenteiden vaativuuden ja ympäristöstä ja rakennuspaikasta sekä rakennusmateriaalien elinkaaresta ja hiilijalanjäljestä aiheutuvien vaatimusten perusteella. Suunnittelutehtävän vaativuusluokka voi olla poikkeuksellisen vaativa, jos jokin edellä tarkoitetuista vaatimuksista tai ominaisuuksista on poikkeuksellinen.</p> <p>Suunnittelijan koulutuksen on vastattava laajuudeltaan ja sisällöltään 1 ja 2 momentissa säädetyn suunnittelutehtävän vaativuusluokkaa. (19.12.2024/897)</p> <p>Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä suunnittelutehtävän vaativuusluokan määräytymisestä sekä suunnittelutehtävässä edellytettävästä koulutuksesta. (19.12.2024/897)</p>

Rakentamislain mukaiset suunnittelutehtävän vaativuusluokat poikkeavat vain vähän maankäyttö- ja rakennuslain suunnittelutehtävän vaativuusluokista. Maankäyttö- ja rakennuslain 120. d-pykälässä vaativuusluokkia oli neljä ja nyt rakentamislain pykälässä 82. vaativuusluokkia on viisi. Vähäinen, tavanomainen ja vaativa vaativuusluokat ovat nimityksiltään samoja, mutta vaativan ja poikkeuksellisen vaativan väliin on tullut uutena vaativuusluokkana erittäin vaativa. Erittäin vaativan -luokan lisäys johtuu siitä, että maankäyttö- ja rakennuslain voimassa ollessa vaarana oli poikkeuksellisen vaativan -luokan liiallinen kasvaminen, joten rakennusvalvontojen yhteiset käytännöt Topten-ohjekorteissa vaativa luokka jaettiin kahteen osaan: vaativa ja vaativa+ [Martinkauppi 2024: luku 7, § 82; Rakennesuunnittelijan kelpoisuus 2023: taulukko-osa]. Ohjeellinen käytäntö on siirtynyt nyt lain tasolle. [Martinkauppi 2024: luku 7, § 82.]

Suunnittelutehtävän vaativuusluokan määrittelyyn vaikuttavina uusina tekijöinä ovat rakennusmateriaalien elinkaaresta ja hiilijalanjäljestä aiheutuvat vaatimukset tai ominaisuudet [Rakentamislaki 2023: § 82.2].

Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista (1063/2024) on tullut voimaan 1.1.2025. Asetukseen sisältyy liitteet 1–13, joissa taulukkomuodossa on kerrottu koulutusvaatimukset, kun suunnittelutehtävän tai työnjohtotehtävän vaativuusluokka on tavanomaisesta poikkeuksellisen vaativaan luokkaan. Vaativuusluokka vähäinen on jätetty taulukoista pois. Liite-  
taulukoista löytyvät koulutusvaatimukset rakennussuunnitteluun, kantavien rakenteiden, pohjarakenteiden, kalliorakenteiden, ilmanvaihdon, kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston, rakennusfysikaalisten, kosteusvaurion korjaustyön, akustii-  
kan, maisemarakentamisen suunnittelutehtäviin ja vastaavan työnjohtajan, kvv- ja iv-työnjohtajan työnjohtotehtäviin. [Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista 2024: liitteet 1–13.]

Taulukossa 3 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimuksia.

Taulukko 3. Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset MRL verrattuna RakL.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999	Rakentamislaki 751/2023
<p>120 e § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset</p> <p>Suunnittelijoiden on oltava luonnollisia henkilöitä.</p> <p>Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena on:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammattillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto sekä vähintään neljän vuoden kokemus tavanomaisista suunnittelutehtävistä ja vähintään kahden vuoden kokemus avustamisesta vaativissa suunnittelutehtävissä;</li> <li>2) tavanomaisessa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu tutkinto, joka on vähintään aiemman tekniikan tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen, sekä vähintään kolmen vuoden kokemus avustamisesta vähintään tavanomaisissa suunnittelutehtävissä;</li> <li>3) vähäisessä suunnittelutehtävässä rakennuskohteen ja suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä osaaminen.</li> </ol> <p>Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä on kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ylempi korkeakoulututkinto sekä vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä.</p> <p>Pääsuunnittelijan on täytettävä rakennus- tai erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimukset vähintään samalta tasolta kuin kyseisen rakennushankkeen</p>	<p>83 § Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset</p> <p>Suunnittelijoiden on oltava luonnollisia henkilöitä. Pääosan suunnittelussa vaadittavasta kokemuksesta on oltava kyseisen suunnittelualan suunnittelutehtävistä. Korjaus- tai muutostyön suunnittelijalla on oltava kokemusta korjausten tai muutostöiden suunnittelutehtävistä. Pääsuunnittelijalla on tehtävässä muutoin edellytettävän suunnittelualan koulutuksen ja kokemuksen lisäksi oltava asiantuntemus ja ammattitaito johtaa suunnitelmien yhteensovittamista.</p> <p>Rakennussuunnittelijan ja erityissuunnittelijan kelpoisuusvaatimuksena on:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) poikkeuksellisen vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ylempi korkeakoulututkinto sekä vähintään kuuden vuoden kokemus vaativista suunnittelutehtävistä;</li> <li>2) erittäin vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammattillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava sekä vähintään kahden vuoden kokemus vastuullisena vaativassa suunnittelutehtävässä toimimisesta;</li> <li>3) vaativassa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammattillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto sekä vähintään neljän vuoden kokemus tavanomaisista suunnittelutehtävistä ja vähintään kahden vuoden kokemus avustamisesta vaativissa suunnittelutehtävissä;</li> </ol>

<p>vaativimmassa suunnittelutehtävässä. Hänellä on lisäksi oltava asiantuntemus ja ammattitaito johtaa suunnitelmien yhteensovittamista.</p> <p>Pääosa 2 ja 3 momentissa edellytetystä kokemuksesta on oltava kyseisen suunnittelualan suunnittelutehtävistä. Korjaus- tai muutostyön suunnittelijalla tulee olla kokemusta korjausten tai muutostöiden suunnittelutehtävistä.</p>	<p>4) tavanomaisessa suunnittelutehtävässä kyseiseen suunnittelutehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu tutkinto, joka on vähintään aiemman tekniikan tai sitä vastaavan tutkinnon tasoinen;</p> <p>5) vähäisessä suunnittelutehtävässä rakennuskohteen ja suunnittelutehtävän laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä osaaminen.</p> <p>Suunnittelijan on osoitettava pätevyytensä tavanomaiseen, vaativaan, erittäin vaativaan ja poikkeuksellisen vaativaan suunnittelutehtävään ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antamalla todistuksella. (19.12.2024/897)</p>
--	--

Suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset -pykälään on tullut uusi vaatimus, että korjaus- tai muutostyön suunnittelijoilla täytyy olla työkokemusta korjauksen tai muutostöiden suunnittelutöistä [Rakentamislaki 2023: § 83.1].

Rakentamislain suunnittelijakelpoisuusvaatimuksissa tavanomaisessa suunnittelutehtävässä riittää tehtävään soveltuva tutkinto, mutta työkokemusta ei enää vaadita. Tämä on selkeä heikennys verrattuna maankäyttö- ja rakentamislakiin, jossa vaadittiin vähintään kolmen vuoden kokemus avustamisesta vähintään tavanomaisissa suunnittelutehtävissä.

Suurena muutoksena suunnittelijan pätevyyden osoittamiseen tuli vaatimus ympäristöministeriön valtuuttaman toimijan antama todistus, kun suunnittelutehtävän vaatiluokka on tavanomainen, vaativa, erittäin vaativa tai poikkeuksellisen vaativa. Vain vähäisessä suunnittelutehtävässä tätä todistusta ei vaadita. Tällä hetkellä valtuutettuja toimielimiä ovat KIWA Inspecta Sertifiointi Oy, Henkilö- ja yritysarviointi SETI Oy, Rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan henkilöpätevyydet FISE Oy ja Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry. [Pätevyyden osoittamislaki 2024.]

Rakentamislaisissa on kelpoisuuksia koskeva siirtymäsäännös 195. pykälässä, jonka mukaan kelpoisuusvaatimukset täyttävänä suunnittelijana pidetään sellaista henkilöä, jolla on 1.1.2020-31.12.2024 jonkun rakennusvalvonnan hyväksyntä vastaaviin suunnittelutehtäviin huomioiden rakentamishankkeen vaativuusluokka ja käyttötarkoitus [Rakentamislaki 2023: § 195].

Tällä hetkellä ollaan tilanteessa, jossa rakentamislain mukaisia pätevyystodistuksia on vasta osalla suunnittelijoista ja työnjohtajista. Jotta rakentamishankkeiden suunnittelu ja toteutus voivat kuitenkin jatkua, ympäristöministeriö on päättänyt, että kaikkien Suomen kuntien rakennusvalvontojen hyväksymät suunnittelijat ja työnjohtajat 1.1.2020 –31.12.2024 välisenä aikana ovat hyväksytyjä toimimaan vastaavissa tehtävissä huomioiden vaativuusluokka ja rakentamishankkeen käyttökäyttötarkoitus. Tämä ympäristöministeriön päätös VN/33988/2024 on voimassa 1.1.2020 – 31.12.2024. [Ympäristöministeriön päätös rakennusvalvontaviranomaisten toteamien pätevyyksien hyväksymisestä rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta annetun lain (812/2023) mukaisiksi pätevyyksiksi 2024.]

FISE Oy on aiemmin myöntänyt vapaaehtoisesti haettavia pätevyystodistuksia. Ympäristöministeriö on tehnyt päätöksen, että FISE Oy:n maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksiin perustuvat suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyystodistukset hyväksytään 1.1.2025 –1.1.2030 [Ympäristöministeriön päätös Rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan henkilöpätevyydet FISE Oy:n toteamien pätevyyksien hyväksymisestä rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta annetun lain (812/2023) mukaisiksi pätevyyksiksi 2024].

Suomen Arkkitehtiiliitto ry. SAFAn varsinaiseen jäsenyyteen on sisältynyt rakennussuunnittelijan tavanomaisen vaativuusluokan pätevyys [Jäsenyys 2025]. Tämän pätevyyden säilymisen varmisti ympäristöministeriön päätös VN/3051/2025 26.2.2025. Ehtona on, että SAFAn tekemien hyväksyntöjen on pitänyt perustua maankäyttö- ja rakennuslakiin ja varsinaiseksi jäseneksi on pitänyt olla hyväksytty 31.12.2024 mennessä. SAFA mainostaa edelleen nettisivuillaan varsinaisen jäsenyyden sisältävän tavanomaisen vaativuusluokan pätevyyden rakennussuunnitteluun, mutta ympäristöministeriön päätöksen perusteella se ei pidä paikkaansa 1.1.2025 alkaen myönnettyille varsinaisille jäsenyyksille. [Hakemusliiton nykyisten, varsinaisten jäsenten rakennussuunnittelijan pätevyyksien toteutukseksi rakentamislain (751/2023) mukaisiksi tavanomaisen vaativuusluokan pätevyyksiksi 2025.]

Rakennetun ympäristön pääsanasto 2023 määrittelee pätevyyden ja kelpoisuuden seuraavasti:

Pätevyys: se, että henkilö täyttää työtehtävään liittyvät vaatimukset.

Kelpoisuus: henkilön todennettu pätevyys suhteessa yksittäisen tehtävän vaativuuteen tietyssä rakentamishankkeessa.

[Rakennetun ympäristön pääsanasto 2023.]

Pätevyystodistusvaatimus lisää suunnittelijoiden ja työnjohtajien ja erityisesti suunnittelijoiden kuluja, sillä esimerkiksi rakennesuunnittelija tarvitsee todistukset rakennusmateriaaleittain, erikseen uudis- ja korjausrakentamiseen ja myös rakennusfysikaaliseen suunnitteluun. Pätevyystodistus helpottaa rakentamishankkeeseen ryhtyvän suunnittelijavalintaa, yhtenäistää ja nopeuttaa rakennusvalvonnan työtä pätevyyksien arvioimisessa. Edelleen rakennusvalvonnan pitää arvioida kelpoisuus kyseiseen rakennushankkeeseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 120. e-pykälän mukaan pääsuunnittelijan piti täyttää kelpoisuusvaatimukset minimissään samalta tasolta kuin kyseessä olevan rakennushankkeen rakennus- tai erityissuunnittelija vaativimmassa suunnittelu-tehtävässä. Rakentamislain suunnittelijoiden kelpoisuus -pykälässä ei ole enää kelpoisuusvaatimuksia pääsuunnittelijalle.

Rakennusvalvonta voi myös perustellusta syystä arvioida vastuullisten suunnittelijoiden ja työnjohtajien kohdalla, onko heillä ajallisesti mahdollisuutta hoitaa tehtävänsä asianmukaisesti, jos käynnissä olevia rakennushankkeita on kyseisellä ammattilaisella jo kovin paljon, tai henkilö on kahden vuoden sisällä vastaavassa työtehtävässä laiminlyönyt tehtäviään [Rakentamislaki 2023: § 85, § 89].

### 3.2.1 Pääsuunnittelija

Pääsuunnittelijan tehtävä on toimia koordinaattorina, joka huolehtii yhdessä rakentamishankkeeseen ryhtyvän kanssa hankkeen aikataulusta, suunnitteluajan riittävydestä, suunnittelun lähtötiedoista, rakentamislupahakemuksen asiakirjoista ja liitteistä ja muista maankäyttö- ja rakennusasetuksessa 48. pykälässä luetelluista tehtävistä [Jääskeläinen 2023: luku 5.2; Maankäyttö- ja rakennusasetus 1999: § 48]. Pääsuunnittelija on usein myös rakennushankkeen rakennussuunnittelijan roolissa [Jääskeläinen 2023: luku 6.2].

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL § 120 e) oli kelpoisuusvaatimukset pääsuunnittelijalle, mutta rakentamislain (RakL § 83) suunnittelijoiden kelpoisuus -pykälässä niitä ei enää ole. Pääsuunnittelijalta vaaditaan hyvin yleisluontoisesti 83. pykälässä suunnittelualan koulutusta ja työkokemusta sekä tietotaitoa toimia eri suunnittelualojen koordinoijana, mutta tarkemmat koulutus- ja työkokemusvaatimukset puuttuvat. [Maankäyttö- ja rakennuslaki § 120 e; Rakentamislaki 2023: § 83.1.]

Taulukossa 4 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään pääsuunnittelijaa.

Taulukko 4. Pääsuunnittelija MRL verrattuna RakL.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999	Rakentamislaki 751/2023
<p>120 a § Pääsuunnittelija</p> <p>Rakentamisen suunnittelussa on oltava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan on rakennushankkeen ajan huolehdittava, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät.</p> <p>Pääsuunnittelijan on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista.</p> <p>Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääsuunnittelijan tehtävistä.</p>	<p>92 § Pääsuunnittelija</p> <p>Rakentamislupaa edellyttävässä rakentamishankkeessa on oltava pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan on huolehdittava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät. Pääsuunnittelija voi avustaa rakentamishankkeeseen ryhtyvää rakennus- ja erityissuunnittelijoiden valinnassa. Pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista.</p> <p>Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä pääsuunnittelijan tehtävistä.</p>

Pääsuunnittelijalle on uutena tehtävänä tullut 92. pykälään, että hän voi olla avuksi rakentamishankkeeseen ryhtyvälle rakennus- ja erityissuunnittelijoiden valitsemisessa. Käytäntö tulee RT-kortista pääsuunnittelijan tehtävistä PS18.

[Jääskeläinen 2023: luku 6.2.]

Pääsuunnittelijan hyvin tärkeä tehtävä on neuvoa hankkeeseen ryhtyvää, mistä asioista ryhtyvän pitää huolehtia suunnitteluun liittyvissä asioissa, jotta lainsäädännön vaatimukset täyttyvät [Rakentamislaki § 92]. Pääsuunnittelijan on pakollista osallistua aloituskokoukseen ja katselmuksille tarvittaessa [Rakentamislaki 2023: § 110.2].

### 3.2.2 Rakennussuunnittelija

Usein hankkeen pääsuunnittelija toimii myös hankkeen rakennussuunnittelijana. Rakennussuunnittelijan tehtävä on laatia rakentamislupahakemukseen liitettävät pääpiirustukset. [Martinkauppi 2024: luku 8, § 93]

Taulukossa 5 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään rakennussuunnittelijaa.

Taulukko 5. Rakennussuunnittelija MRL verrattuna RakL.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999	Rakentamislaki 751/2023
<p>120 b § Rakennussuunnittelija</p> <p>Rakentamisen suunnittelussa on oltava rakennussuunnitelmasta vastaava rakennussuunnittelija. Rakennussuunnittelijan on huolehdittava, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että rakennussuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Lisäksi hänen on tehtävä rakennussuunnitelmaan rakennustyönalikeset muutokset sekä laadittava 117 i §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje rakennussuunnitelman sisällön osalta.</p>	<p>93 § Rakennussuunnittelija</p> <p>Rakentamishankkeessa on oltava yksi tai useampi rakennussuunnittelija. Rakennussuunnittelijan on huolehdittava siitä, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot ja että rakennussuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennussuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat toteumamalliksi vastaamaan toteutettua rakennuskohdetta vastaavan työnjohtajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi rakennussuunnittelijan on laadittava 139 §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje rakennussuunnitelman sisällön osalta.</p>

Rakennussuunnittelijaa koskeva sääntely on säilynyt lähes entisellään. Uutta 93. pykälässä on suunnittelun siirtyminen digitaalisuuteen: suunnitelmamalli tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat rakennussuunnitelmat on mahdollisten muutosten myötä päivitettävä toteumamalliksi. [Jääskeläinen 2023: luku 6.3; Martinkauppi 2024: luku 8, § 93.] Kuntaliiton mukaan vaatimus suunnitelmamallista tai muutoin koneluettavasta muodosta suunnitelmissa tulee noudattaa vasta 1.1.2026 alkaen [Mäenpää 2025: dia 28].

### 3.2.3 Erityissuunnittelija

Rakentamisluvan vaativassa hankkeessa erityissuunnittelijoita voivat olla rakennus-, kantavien rakenteiden, pohjarakenteiden, kalliorakenteiden, ilmanvaihdon, kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston, rakennusfysikaalinen, kosteusvaurion korjaustyön, akustiikan ja maisemarakentamisen suunnittelija [Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien ja työjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista 2024: § 1].

Paloteknistä suunnittelija tarvitaan usein vaativimmissa rakennushankkeissa, mutta paloteknistä suunnittelutehtävää ei jostain syystä löydy Valtioneuvoston asetuksesta rakentamisen suunnittelutehtävien ja työjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista.

Ympäristöministeriön asetuksissa on annettu tarkentavia määräyksiä erityissuunnittelijoista ja heidän tehtävistään [Jääskeläinen 2023: luku 6.4].

Taulukossa 6 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään erityissuunnittelijaa.

Taulukko 6. Erityissuunnittelija MRL verrattuna RakL.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999	Rakentamislaki 751/2023
<p>120 c § Erityissuunnittelija</p> <p>Tarvittavan erityissuunnitelman laatii erityissuunnittelija. Erityissuunnittelijan on huolehdittava, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että erityissuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Lisäksi hänen on tehtävä erityissuunnitelmaan rakennustyönäikaiset muutokset sekä laadittava 117 i §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje oman erityisalansa osalta.</p> <p>Jos erityissuunnitelman on laatinut useampi kuin yksi erityissuunnittelija, rakennushankkeeseen ryhtyvän on nimettävä heistä yksi tämän erityisalan kokonaisuudesta vastaavaksi erityissuunnittelijaksi. Vastaavan erityissuunnittelijan on huolehdittava, että erillistehtävinä laaditut suunnitelman osat muodostavat keskenään toimivan kokonaisuuden.</p>	<p>94 § Erityissuunnittelija</p> <p>Erityissuunnittelijan on huolehdittava siitä, että hänellä on käytössään suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot, ja että erityissuunnitelma täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.</p> <p>Erityissuunnittelijan on päivitettävä rakennuskohteen suunnitelmamalleina tai muutoin koneluettavassa muodossa olevat erityissuunnitelmat toteutamalliksi vastaamaan toteutettua rakennuskohtetta vastaavan työnjohtajan ilmoituksen mukaisesti. Lisäksi hänen on laadittava 139 §:n mukainen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje oman erityisalansa osalta. (19.12.2024/897)</p> <p>Jos erityissuunnitelman laatimiseen on osallistunut useampi kuin yksi erityissuunnittelija, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on nimettävä yksi heistä tämän erityisalan kokonaisuudesta vastaavaksi erityissuunnittelijaksi. Vastaavan erityissuunnittelijan on huolehdittava, että erillistehtävinä laaditut suunnitelman osat muodostavat keskenään toimivan kokonaisuuden.</p>

Rakentamislain 94. pykälässä sanotaan, että erityissuunnittelijan on tehtävä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje oman suunnittelunsa osalta. Isoissa hankkeissa he käytännössä toimittavat oman suunnittelualansa tiedot käyttö- ja huolto-ohjekoordinaattorille. Pientaloissa käyttö- ja huolto-ohje on usein valmis pohja (paperinen tai sähköinen), johon rakentamishankkeeseen ryhtyvä kirjaa kohteen tiedot.

### 3.3 Työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja vastaa rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta ja erityisalan työnjohtaja vastaa tietyn erityisalan rakennustyöstä. Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tulee täyttää lainsäädännössä annetut tehtäväkohtaiset kelpoisuusvaatimukset. [Rakennetun ympäristön pääsanasto 2023.]

#### 3.3.1 Vastaava työnjohtaja

Rakentamislain 96. pykälä edellyttää, että rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava vastaava työnjohtaja. Jos rakentamislupaa edellyttävässä hankkeessa ei tehdä varsinaisia rakennustöitä, vastaavaa työnjohtajaa ei tarvita. Esimerkkinä tällaisesta hankkeesta voidaan pitää käyttötarkoituksen muutosta ilman rakentamistöitä. [Jääskeläinen 2023: luku 6.6.]

Taulukossa 7 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään vastaavaa työnjohtajaa.

Taulukko 7. Vastaava työnjohtaja MRL verrattuna RakL.

<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999</b>	<b>Rakentamislaki 751/2023</b>
<p>122 § Vastaava työnjohtaja</p> <p>Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Toimenpidelupaa edellyttävässä työssä on oltava vastaava työnjohtaja vain silloin, kun se on kohteen käytön aikaiseen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien syiden taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi välttämätöntä.</p> <p>Vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.</p> <p>Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.</p> <p>Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä.</p>	<p>96 § Vastaava työnjohtaja</p> <p>Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja.</p> <p>Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä siitä, että rakennustyö tehdään rakentamisluvan, suunnitelmien, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan on myös huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.</p> <p>Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä.</p>

Vastaavaa työnjohtajaa koskevan lakipykälän sisältö on muuttunut vain toimenpideluvan poisjäämisen ja rakennusluvan muutoksen rakentamisluvaksi osalta.

Vastaavan työnjohtajan tehtävistä säädetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73. pykälässä. Vastaavan työnjohtajan tärkeitä työtehtäviä on huolehtia rakentamisluvan määräysten noudattamisesta, tarkastusten suoritukset hankkeen oleellisissa ja riskillisissä työvaiheissa, viranomaiskatselmusten pyytäminen oikea-aikaisesti ja, että rakentamistyön aikana reagoidaan löydettyihin puutteisiin ja virheisiin korjaamalla ne [Maankäyttö- ja rakennusasetus 1999: § 73].

Helsingissä on käytössä kirjallinen huomautus vastaavalle työnjohtajalle, jota tarkastusinsinöörit käyttävät harkintansa mukaan laiminlyöntitapauksissa. Vastaava työnjohtaja voi antaa asiasta vastineensa rakennusvalvonnalle. Vastaavalle työnjohtajalle on annettava mahdollisuus korjata toimintaansa rakennusvalvonnan palautteen (suullinen tai kirjallinen huomautus) jälkeen. Jos virhe toiminnassa on huomattavan iso ja vahingollinen, vastaavan työnjohtajan vastuut voidaan päättää hankkeessa.

### 3.3.2 Erityisalojen työnjohtajat

Erityisalojen työnjohtajia ovat kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston ja ilmanvaihdon rakentamisesta vastaavat työnjohtajat [Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi 2022: luku 8; Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määrittämisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista 2024: liitteet 12 ja 13].

Rakennusvalvontaviranomainen pystyy rakentamislupapäätöksessä, aloituskokouksessa tai hyvästä syystä rakentamistyön aikana velvoittamaan hankkeeseen ryhtyvää kiinnittämään hankkeen rakennustyöhön myös muita erityisalan työnjohtajia, jos rakentamislupaa vaativa rakentamistyö tai sen osa on vaativa [Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi 2022: luku 8].

Taulukossa 8 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään erityisalan työnjohtajia.

Taulukko 8. Erityisalojen työnjohtajat MRL verrattuna RakL.

<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999</b>	<b>Rakentamislaki 751/2023</b>
<p>122 a § Erityisalojen työnjohtajat</p> <p>Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on vastaavan työnjohtajan lisäksi oltava kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos se on laitteistojen rakentamisen vaatavuuden vuoksi tarpeellista.</p> <p>Jos rakennuslupaa edellyttävä rakennustyö tai osa siitä on vaativa, rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätä, että rakennustyössä on oltava myös muiden erityisalojen työnjohtajia.</p> <p>Erityisalan työnjohtajan on huolehdittava, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.</p> <p>Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityisalojen työnjohtajien työnjohtotehtävistä.</p>	<p>97 § Erityisalojen työnjohtajat</p> <p>Rakentamislupaa edellyttävässä rakennustyössä on vastaavan työnjohtajan lisäksi oltava kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos laitteistojen rakentamisen vaatavuus sitä edellyttää. Jos rakentamislupaa edellyttävä rakennustyö tai osa siitä on vaativa, rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana määrätä, että rakennustyössä on oltava myös muiden erityisalojen työnjohtajia.</p> <p>Erityisalan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään rakentamisluvan, suunnitelmien, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.</p> <p>Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityisalojen työnjohtajien työnjohtotehtävistä.</p>

Rakentamislaki lisää erityisalan työnjohtajan huolehdittavaksi työn toteuttamisen suunnitelmien mukaisesti, mikä maankäyttö- ja rakentamislain puuttui. Lisäys on tarpeellinen, sillä kaikkien hankkeen vastuullisten ammattilaisten on aiheellista omalta osaltaan huolehtia, että rakennustyö tehdään myös suunnitelmien mukaisesti. Muita sisällöllisiä muutoksia erityisalojen työnjohtaja -pykälässä ei ole.

Erityisalan työnjohtaja on oltava hankkeelle rakennusvalvonnan hyväksymä ennen kuin hänen erityisalansa työt aloitetaan.

### 3.4 Rakennusvalvontaviranomainen

Perustuslaki määrää pykälässä 2.3, että julkisen vallan käytön tulee perustua lakiin ja kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia [Suomen perustuslaki 1999: § 2.3]. Jääskeläisen mukaan se tarkoittaa muun muassa sitä, että julkisen vallan käyttäjän pitää tuntea hyvin lainsäädäntö, eikä tietämättömyys vapauta vastuusta [Jääskeläinen 2024: 2]. Tehtävä, jossa käytetään julkista valtaa, hoidetaan virkasuhteessa [Kuntalaki 2015: § 87.2]. Rakennusvalvontaviranomaisille säädetyssä katselmus- ja tarkastustoiminnassa on kyse julkisen vallan käyttämisestä. [Jääskeläinen 2023: luku 1.2.]

Taulukossa 9 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain pykälä kunnan rakennusvalvontaviranomainen ja rakentamislain pykälä rakennustarkastaja.

Taulukko 9. MRL kunnan rakennusvalvontaviranomainen RakL verrattuna rakennustarkastaja.

<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999</b>	<b>Rakentamislaki 751/2023</b>
<p>21 § Kunnan rakennusvalvontaviranomainen</p> <p>Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus.</p> <p>Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla rakennustarkastaja. Jos tehtävien hoitamisen kannalta on tarkoituksenmukaista, kunnilla voi olla yhteinen rakennustarkastaja. Kunta voi myös antaa rakennusvalvontatehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi.</p> <p>Rakennustarkastajalta vaadittavasta kelpoisuudesta säädetään tarkemmin asetuksella.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtämiseen sovelletaan, mitä kunta-laissa (365/1995) säädetään. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.</p>	<p>103 § Rakennustarkastaja</p> <p>Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa on oltava rakennusalan tutkinnon suorittanut rakennustarkastaja, jonka on ylläpidettävä osaamistaan rakennusvalvontatehtävien hoitoon vaikuttavista säännöksistä ja määräyksistä sekä rakentamisen teknisistä ratkaisuista. Kahdella tai useammalla kunnalla voi olla yhteinen rakennustarkastaja. Kunta voi myös antaa rakennusvalvontatehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi.</p> <p>Rakennustarkastajalla on oltava tehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto. Lisäksi hänellä on oltava kokemusta rakennussuunnitteluun ja rakennustyön suoritukseen liittyvistä tehtävistä.</p> <p>Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennustarkastajan kelpoisuusvaatimuksista ja kelpoisuuden ylläpidosta.</p>

Rakennusvalvonnan tehtävänä on huolehtia rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta. Yleinen neuvonta on nimensä mukaisesti yleisluontoista, kaikkia samantyyppisiä rakentamistilanteita koskevaa neuvontaa, joka ei mene sellaisiin rakentamisen yksityiskohtiin, joiden ratkaisu kuuluu esimerkiksi suunnittelijoille. [Jääskeläinen 2023: luku 7.1.]

Rakennusvalvontaviranomaisen neuvontatehtävä on tärkeä ja velvoittava. Neuvontaa käsitellään rakentamislaisissa (RakL § 100), hallintolaisissa (HL § 8, § 9) ja laissa viranomaisten toiminnan julkisuudesta (JulKL § 20). Silloinkin kun kyseessä oleva asia ei liity viranomaisen toimivaltaa, viranomaisen velvollisuus on yrittää ohjata yhteydenottaja oikealle taholle [Hallintolaki 2003: § 8.2].

Rakennustarkastajalla on oltava tehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto ja työkokemusta on oltava rakennussuunnittelusta ja rakennustyön toteutukseen liittyvistä tehtävistä [Rakentamislaki 2023: § 103.1]. Vaatimukset rakennustarkastajan koulutuksesta on tuotu maankäyttö- ja rakennusasetuksesta lain tasolle. Rakennusvalvontaviranomaisten työn perusta on lainsäädäntö ja työssään heidän on sovellettava monia eri lakeja rakentamis- ja alueidenkäyttölakien lisäksi, kuten hallintolaki, laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, uhkasakkolaki [Jääskeläinen 2023].

Lakien lisäksi työtä ohjaavat lukuisat asetukset ja kunnan rakennusjärjestys. Erilaiset ohjeet ovat esimerkki hyväksyttävästä tavasta toimia. Ohjeista poikkeavalla tavalla voi toimia, mutta rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee silloin varautua yhdessä ammattilaistensa avulla osoittamaan, että poikkeava ratkaisu täyttää vaatimukset [Laine 1993: 105].

Rakennustarkastajan on pidettävä huolta ammattitaidostaan, kun hänen työhönsä liittyvä lainsäädäntö muuttuu ja rakentamisen tekniset ratkaisut kehittyvät ja muuttuvat. Ammattitaidon ylläpitovaatimus aiheuttaa kunnille työnantajana velvollisuuden resursoida rahaa ja työaika rakennusvalvontaviranomaisten täydennyskoulutuksille [Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislakiin ja siihen liittyviksi laeiksi 2022: luku 4.2.2.3]. Tarkempia vaatimuksia kelpoisuusvaatimuksista ja kelpoisuuden ylläpitämisestä voidaan asettaa valtioneuvoston asetuksella, mutta tällaista asetusta ei ole tällä hetkellä. [Rakentamislaki 2023: § 103.]

Hallintolain perusteella rakennusvalvontaviranomaiselta voidaan myös vaatia hyvää suullista ja kirjallista ulosantia. Hallintolain 9. pykälän 1. momentissa sanotaan, että viranomaisen on käytettävä asiallista, selkeää ja ymmärrettävää kieltä [Hallintolaki 2003: § 9.1]. Haasteena viranomaiselle voi olla asioiden ilmaiseminen ymmärrettävästi myös rakennusalaan tietämättömille rakentamishankkeeseen ryhtyneille.

Laissa viranomaistoiminnan julkisuudesta (621/1999) sanotaan, että viranomaisen velvollisuus on tuottaa ja jakaa tietoa [Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 1999: § 20].

Taulukossa 10 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain pykälä rakentamisen ohjauksen tavoitteista ja rakentamislain pykälä rakentamisen ohjauksen lähtökohdista.

Taulukko 10. MRL rakentamisen ohjauksen tavoitteet verrattuna RakL rakentamisen ohjauksen lähtökohdat.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999	Rakentamislaki 751/2023
<p>12 § Rakentamisen ohjauksen tavoitteet</p> <p>Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää:</p> <p>1) hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;</p> <p>2) rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin; sekä</p> <p>3) rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa.</p>	<p>5 § Rakentamisen ohjauksen lähtökohdat</p> <p>Viranomaisen on neuvonnassa, ohjauksessa ja vastuulleen kuuluvassa valvonnassa sekä suunnittelusta ja toteutuksesta vastaavien tahojen on omassa toiminnassaan otettava huomioon rakentamisen ohjauksen lähtökohdat:</p> <p>1) rakennuskohteen on oltava käyttötarkoitukseensa soveltuva ja edistettävä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista;</p> <p>2) rakennuksen on sovellettava rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä oltava kaunis, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen tai sopusuhtainen;</p> <p>3) rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustumalla elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, energiatehokkaisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin;</p> <p>4) rakentamisen on perustuttava kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin siten, että historiallisesti tai rakennustaitteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kulttuuriympäristöjä ei turmella ja rakentamisessa mahdollistetaan myös uusien arvorakennusten ja uusien kulttuuriympäristöjen syntyminen;</p> <p>5) rakennuskannan ja sitä ympäröivän rakennetun ympäristön on oltava suunnitelmallisesti hoidettua ja kunnossapidettyä.</p>

Rakentamislain 5. pykälän rakentamisen ohjauksen lähtökohdat sisällössä on jossain määrin samoja asioita kuin maankäyttö- ja rakennuslain 12. pykälässä rakentamisen ohjauksen tavoitteista. Rakentamisen ohjauksessa tavoitteet on vaihdettu rakentamisen ohjauksen lähtökohtiin. Tavoitteet eivät samalla tavalla velvoita kuin lähtökohdat ja asioihin voidaan vaikuttaa paremmin alussa. [Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi 2022: luku 7.1 § 5.] Lähtökohtiin on tullut vaatimus kaikille rakentamisen vastuutahoille ottaa huomioon omassa toiminnassaan, että rakentamisen on hillittävä ilmastonmuutosta perustumalla energiatehokkaisiin ja kiertotaloutta edistäviin ratkaisuihin [Rakentamislaki 2023: § 5 3)]. Ohjauksen lähtökohtiin on nostettu myös arkkitehtuuriset näkökohdat ja historiallisesti, rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten tai kulttuuriympäristöjen suojelu ja uusien arvorakennusten ja kulttuuriympäristöjen mahdollistaminen [Rakentamislaki 2023: § 5 2) ja 4)].

Taulukossa 11 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain pykälä viranomaisvalvonta rakentamisessa ja rakentamislain pykälä rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät.

Taulukko 11. MRL viranomaisvalvonta rakentamisessa RakL verrattuna rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät.

<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999</b>	<b>Rakentamislaki 751/2023</b>
<p>124 § Viranomaisvalvonta rakentamisessa</p> <p>Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.</p> <p>Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaatavuus, luvanhakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat.</p> <p>Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisenyleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.</p>	<p>100 § Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät</p> <p>Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta. Lisäksi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tässä laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.</p> <p>Kunnan muiden viranomaisten osallistumisesta rakentamisen viranomaisvalvontaan sekä rakennussuunnitelmien kaupunkikuvallisen ja teknisen tarkastuksen järjestämisestä voidaan määrätä hallintosäännöllä.</p>

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin on tullut uutena kirjauksena ja selvennyksenä tehtävänä on yleisen edun kannalta valvottava kaavoituksen noudattamista [Rakentamislaki 2023: § 100.1]. Kaavoituksen noudattamista rakennusvalvonta on aikaisemminkin tehnyt valvoessaan, että rakennuslupaa haettaessa pääpiirustukset noudattavat alueen kaavamääräyksiä tai poikkeamille on saatava hyväksyntä. Samoin rakennusluvan toteutusvaiheessa rakennusvalvonta on jo aikaisemminkin valvonut osaltaan, että toteutuksessa noudatetaan hyväksytyjä pääpiirustuksia.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät ja kunnan muiden viranomaisten osallistumisesta on nostettu asetustasolta (MRA § 4) lakiin. Valvontatehtävän laajuudesta (MRL § 124.2) on tehty rakentamislakiin oma 102. pykälänsä viranomaisvalvonnan laajuus.

Rakennusvalvonnan tehtävä on valvoa yleisen edun kannalta rakennustoimintaa. Yleinen etu tarkoittaa asioita, joilla on välittömiä tai välillisiä vaikutuksia yhteiskunnalle. Esimerkkinä yleisestä edusta on ammattitaidottomasti tehdyt korjaus- ja muutostyöt, jotka voivat aiheuttaa rakennusten kosteusongelmia, jotka puolestaan voivat sairastuttaa rakennusten käyttäjiä ja aiheuttaa terveydenhoitomenoja yhteiskunnalle. [Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislakiin ja siihen liittyviksi laeiksi 2022: luku 7.1.]

Lainsäädäntö asettaa minimitason, jota rakennusvalvonta vaatii ja sen saavuttamista valvoo. Rakennusvalvonta ei saa vaatia minimivaatimusta korkeampaa tasoa, mutta voi kannustaa rakentamishankkeeseen ryhtyvää korkeampaan laatutasoon. Rakennusvalvontaviranomainen ei valvo laatua.

Rakennusvalvonnan tehtäviin kuuluvat yleisen neuvonnan lisäksi rakentamista koskevien lupien käsittely, kaavojen noudattamisen valvonta rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa ja hoitaa oma osuutensa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapidon valvonnasta [Rakentamislaki 2023: § 100].

Suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuuden arviointi on yksi rakennusvalvonnan tärkeimmistä tehtävistä [Jääskeläinen 2023: luku 7.1; Martinkauppi 2024: luku 8, § 95].

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen pykälässä 11. määrätään seuraavaa:

Suunnittelijoiden ja vastaavien työnjohtajien kelpoisuutta arvioitaessa kiinnitetään erityistä huomiota henkilön aiempaan suoriutumiseen vastaavantasoisista hankkeista.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee kiinnittää hankkeeseen riittävä oma valvonta. [Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 2023: § 11.]

Kynnys estää suunnittelijana tai vastaavana työnjohtajana toimimiseen aiemman huonon suoriutumisen perusteella on suuri. Perustuslaki antaa jokaiselle oikeuden hankkia elantonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla ja ketään ei saa erottaa työstään ilman lakiin perustuvaa syytä [Suomen perustuslaki 1999: § 18]. Suunnittelijalle tai vastaavalle työnjohtajalle on annettava mahdollisuus korjata toimintaansa rakennusvalvonnan palautteen (suullinen, kirjallinen huomautus) jälkeen. Jos virhe toiminnassa on huomattavan iso ja vahingollinen, vastaavan työnjohtajan vastuut voidaan päättää hankkeessa. Jos aikaisempi suoriutuminen on räikeästi ja toistuvasti rikkonut rakentamisen lainsäädäntöä, tätä rakennusjärjestyksen pykälää 11. on joskus Helsingissä käytetty.

Rakennusvalvontaviranomaisen vastuu on erilainen kuin muiden rakennushankkeen vastuullisten osapuolten [Jääskeläinen 2025].

Viranomaisen toiminnasta on mahdollista kannella ylemmälle valvovalle viranomaiselle (Helsingissä ympäristö- ja lupajaosto), aluehallintovirastoon tai eduskunnan oikeusasiamiehelle ja vakavissa tilanteissa se voi johtaa tutkintapyyntöön poliisille [Jääskeläinen 2024: 36, 38–39].

Virkamies vastaa virkatoimiensa lainmukaisuudesta (virkavastuu) ja jokaisella, joka on kärsinyt oikeudenloukkauksen tai vahinkoa virkamiehen lainvastaisen toimenpiteen ja laiminlyönnin vuoksi (virkavirhe), on oikeus vaatia tämän tuomitsemista rangaistukseen sekä vahingon korvausta julkisyhteisöltä taikka virkamieheltä [Suomen perustuslaki 1999: § 2.3 ja § 118; Lainkirjoittajan opas 2014: luku 12.12].

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin kuuluu myös rakennustuotteiden käytämisen seuranta ja havaitsemistaan rakennustuotteisiin liittyvistä epäkohdista on ilmoitettava Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle [Rakentamislaki 2023: § 175].

Taulukossa 12 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään rakennustyötä ja sen valvontaa.

Taulukko 12. Rakennustyö ja sen valvonta MRL verrattuna RakL.

<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999</b>	<b>Rakentamislaki 751/2023</b>
<p>149 § Rakennustyö ja sen valvonta</p> <p>Rakennustyö on tehtävä siten, että se täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.</p> <p>Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.</p>	<p>105 § Rakennustyö ja sen valvonta</p> <p>Rakennustyön suorituksen on täytettävä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.</p> <p>Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.</p>

Rakennustyö ja sen valvonta -pykälän teksti on lähes ennallaan. Rakennetun ympäristön pääsanasto määrittelee hyvän rakentamistavan rakentamisessa yleisesti noudatetun hyväksyttävän tavan, joka muodostuu säädösten, viranomaismääräysten, standardien, alan ohjeiden ja hyvien käytäntöjen pohjalta. Hyvä rakennustapa on vahvasti sidoksissa aikaansa. [Rakennetun ympäristön sanasto 2023.] Hyvässä rakennustavassa otetaan huomioon myös rakennuspaikan olosuhteet, työn suoritusolosuhteet ja rakennuksen käyttötarkoitus [Laine 1993: 94].

Aikanaan hyviä rakentamistapoja olivat esimerkiksi valesokkeli, kaksoisbetonilattiat ja tasakatto, jotka nykyään tiedetään riskirakenteiksi [Mölsä 2016]. Uusien rakenteiden, rakennetekniikoiden ja rakennusmateriaalien käyttäytymistä on tutkittava, seurattava ja käytössä oltava harkintaa.

#### 102 § Viranomaisvalvonnan laajuus

Valvontatehtävän laajuutta harkittaessa on otettava huomioon 101 §:ssä tarkoitettu rakentamishankkeen vaativuus. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa. Viranomaisen on puututtava tältä osin havaitsemiinsa laiminlyönteihin.

Rakennusvalvontaviranomainen ei vastaa rakentamisen laadusta. Viranomaisen on kuitenkin huolehdittava, että hankkeessa käytetään ulkopuolista tarkastusta ja erityismenettelyä silloin, kun hankkeen tai tehtävän vaativuus sitä edellyttävät. [Rakentamislaki 2023: § 102]

## 4 Ennen rakentamistyön aloittamista

### 4.1 Erityissuunnitelmien toimittaminen

Helsingissä on jo kauan edellytetty lupaa vaativan rakentamisen yhteydessä toimittamaan hankkeen erityissuunnitelmat rakennusvalvonnalle ja ne on arkistoitu rakennusvalvonnan arkistoon. Arkiston nettisivut kertovat, että rakennesuunnitelmia löytyy mikrofilmikortteina vuodesta 1908, vesi- ja viemärisuunnitelmia vuodesta 1913 ja ilmanvaihtosuunnitelmia vuodesta 1965 alkaen [Rakennusvalvonnan arkisto].

Helsingissä on tehty tätä vapaaehtoista erityissuunnitelmien arkistointia esimerkiksi suunnittelijoiden avuksi silloin, kun rakennukselle suunnitellaan korjaus- tai muutostöitä. Vanhojen suunnitelmien tarkkuus ja tietomäärä poikkeavat nyky-suunnitelmista. Viivojen ja tekstien erottuvuus voivat olla kärsineitä alkuperäisen suunnitelman tason, mikrofilmauksen tai skannauksen vuoksi. Suunnittelijoiden onkin hyvä muistaa tarkastaa ennen suunnitelmien toimittamista suunnitelman sisällön tiedot ja suunnitelman arkistointikelpoisuus ja erityissuunnitelmien päivitys, kun muutoksia tulee suunnitelmiin. Tulevaisuuden korjaus- ja muutostöitä on helpompi lähteä suunnittelemaan, kun rakennusten aikaisempien rakennustöiden suunnitelmat ovat selkeät ja ajantasaiset.

Taulukossa 13 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään erityissuunnitelman toimittamista.

Taulukko 13. Erytyissuunnitelman toimittaminen MRL verrattuna RakL.

<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999</b>	<b>Rakentamislaki 751/2023</b>
<p>134 a § Erytyissuunnitelmien toimittaminen.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia.</p> <p>Jos rakennusvalvontaviranomainen on määrännyt toimitettavaksi erityissuunnitelman, rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.</p> <p>Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityissuunnitelmien sisällöstä ja esitystavasta.</p>	<p>69 § Erytyissuunnitelman toimittaminen</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä määrätä rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityissuunnitelmat.</p> <p>Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tai pääsuunnittelijan on huolehdittava siitä, että 1 momentissa tarkoitettu, rakennuskohdetta koskeva erityissuunnitelma ja sitä vastaava suunnittelussa tehty suunnitelmamalli tai koneluettavat tiedot toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee. Rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia toimitettua erityissuunnitelmaa täydennettäväksi.</p> <p>Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä erityissuunnitelman ja sitä vastaavan suunnitelmamallin ja tietojen koneluettavan muodon sisällöstä ja esitystavasta.</p>

Helsingissä erityissuunnittelija varaa suunnitelmiansa esittelylle ajan tarkastusinsinöörille, ellei muuta sovita.

Rakennusvalvonta ei tarkasta erityissuunnitelmia, kuin pistokoeluentoisesti ja Helsingissä erityissuunnitelmat leimataan leimalla "Vastaanotettu".

Tavallisimmat erityissuunnitelmavaatimukset Helsingin rakennusvalvonnan rakennus- ja rakentamisluvissa ovat pohjarakenne-, kiinteistön vesi- ja viemäri-, ilmanvaihto- ja rakennesuunnitelmat. Hankkeen mukaan voidaan myös vaatia toimittamaan esimerkiksi palokatko-, piha- ja hulevesisuunnitelmat.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä kerrotaan sisältövaatimukset perustamis- ja pohjaolosuhdeselvitykseen pykälässä 9., rakennuksen kunnosta laadittujen selvityksiin pykälässä 10., rakennepiirustusten ja -laskelmien pykälässä 11., pohjarakennesuunnitelmiin pykälässä 12., LVI-suunnitelmiin pykälässä 13., purku- ja suojaussuunnitelmiin pykälässä 14. ja kosteusvaurion korjaussuunnitelmaan pykälässä 16. [Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä 2015].

## 4.2 Aloittamisilmoitus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on muistettava tehdä aloittamisilmoitus rakennusvalvonnalle ennen kuin rakentamisluvan alaisiin töihin ryhdytään [Rakentamislaki 2023: § 108.1]. Helsingissä aloittamisilmoitus tehdään soittamalla tai lähettämällä sähköposti alueen tarkastusinsinöörille.

## 4.3 Aloituskokous

Ennen aloituskokousta rakentamishankkeeseen ryhtyvän tulee yhdessä hankkeen vastuhenkilöiden kanssa räätälöidä tarkastusasiakirja kyseiselle rakennushankkeelle.

Helsingissä isommissa ja vaativammissa rakennushankkeissa on tapana pitää erikseen rakennepuolen tarkastusinsinöörin pitämä aloituskokous ja talotekniikkapuolen tarkastusinsinöörin aloituskokous talotekniikkaan liittyen. Molempia aloituskokouksia varten löytyy Helsingin rakennusvalvonnan nettisivuilta aloituskokouksen pöytäkirjamallipohja.

Aloituskokoukseen on osallistuttava pääsuunnittelijan, vastaavan työnjohtajan, rakentamishankkeeseen ryhtyvän tai hänen edustajansa ja rakennusvalvontaviranomaisen. Aloituskokouksen tarkoituksena on varmistua aloittamisen edellytyksistä.

Aloituskokousta varten löytyy Helsingin rakennusvalvonnan sivuilta pöytäkirjapohja, johon on pyritty ottamaan kaikki aloittamisen edellytyksiin liittyvät asiat.

Etenkin kertarakentajille on aiheellista tuoda ilmi heidän vastuunsa työmaan turvallisuudesta. Pientalotyömaata koskee melkein aina työturvallisuuslain tarkoittama yhteinen työpaikka ja valtioneuvoston asetuksen tarkoittama yhteinen rakennustyömaa [Työturvallisuuslaki 2002: § 49; Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta 2009: § 2; Pientalorakennuttajan työturvallisuusopas 2021: 3]. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän kannattaa nimetä rakennustyömaalle päätoteuttaja, koska muuten hankkeeseen ryhtyvä vastaa päätoteuttajalle kuuluvista työturvallisuusvelvoitteista [Työturvallisuuslaki 2002: § 52; Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta 2009: § 6; Pientalorakennuttajan työturvallisuusopas 2021: 3].

Rakennuttajan, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on nimettävä hankkeeseen turvallisuuskoordinaattori, joka huolehtii suunnittelu- ja valmisteluvaiheessa työturvallisuuden huomioimisesta ja, että päätoteuttaja on laatinut toteutusvaiheen turvallisuussuunnitelmat. Päätoteuttajan pitää nimetä rakennustyömaalle työturvallisuudesta vastaava henkilö: työmaan vastuhenkilö. Vastaava työnjohtaja ei ole automaattisesti työmaan vastuhenkilö. [Pientalorakennuttajan työturvallisuusopas 2021: 3.]

Taulukossa 14 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään aloituskokousta.

Taulukko 14. Aloituskokous MRL verrattuna RakL.

<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999</b>	<b>Rakentamislaki 751/2023</b>
<p>121 § Aloituskokous</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa määrätä rakennusluvassa rakennustyön aloituskokouksen pitämisestä. Aloituskokouksen tarvetta harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus ja sen toteuttajien asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttavat tekijät. Aloituskokous voidaan järjestää myös maisematyölupaa edellyttävissä hankkeissa.</p> <p>Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että aloituskokous pidetään ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa on oltava läsnä ainakin rakennusvalvontaviranomaisen edustaja, rakennushankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.</p> <p>Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan rakennushankkeeseen ryhtyvää koskevat veloitteet, suunnittelun ja rakennustyön keskeiset toimijat ja heidän tarkastustehtävänsä, viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksessa sovittuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä.</p>	<p>110 § Aloituskokous</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakentamisluvassa rakennustyön aloituskokouksen pitämisestä. Aloituskokouksen tarvetta harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus ja sen toteuttajien asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttavat tekijät. Aloituskokous voidaan järjestää myös maisematyölupaa edellyttävissä hankkeissa.</p> <p>Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että aloituskokous pidetään ennen rakennustyön aloittamista. Aloituskokouksessa on oltava läsnä ainakin rakennusvalvontaviranomaisen edustaja, rakentamishankkeeseen ryhtyvä tai tämän edustaja, rakennuksen pääsuunnittelija sekä vastaava työnjohtaja.</p> <p>Aloituskokouksessa todetaan ja merkitään pöytäkirjaan suunnittelun ja rakennustyön keskeiset toimijat ja heidän tarkastustehtävänsä, viranomaiskatselmukset ja -tarkastukset sekä muut selvitykset ja toimenpiteet rakentamisen laadusta huolehtimiseksi. Aloituskokouksessa sovittuja menettelyitä on noudatettava rakennustyössä. (19.12.2024/897)</p>

## 5 Tarkastusmenettelyt

Tarkastuksia suorittavia tahoja on useita: rakennusvaiheen tarkastusten vastuuhenkilöt, asiantuntijatarkastus, ulkopuolinen tarkastus ja viranomainen.

Rakennetun ympäristön pääsanasto määrittelee viranomaistarkastuksen seuraavasti:

Menettelyksi, jossa kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennustyön aikana tehtäväksi myös muita tarkastuksia lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi [Rakennetun ympäristön pääsanasto 2023].

### 5.1 Laadunvarmistusmenettely

Laadunvarmistus selvityksellä on tarkoitus varmistaa rakentamistyön tarkoituksenmukainen toteutus, ja kertoa millä keinoilla säädösten mukainen lopputulokseen päästään. [Rakennetun ympäristön pääsanasto 2023.]

Taulukossa 15 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään laadunvarmistus selvitys.

Taulukko 15. Laadunvarmistus selvitys MRL verrattuna RakL.

<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999</b>	<b>Rakentamislaki 751/2023</b>
<p>121 a § Laadunvarmistus selvitys.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvassa tai aloituskokouksen perusteella edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvältä erillistä laadunvarmistus selvitystä toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi. Laadunvarmistus selvitystä voidaan edellyttää, jos rakennushanke tai osa siitä on erittäin vaativa tai jos aloituskokouksessa sovittujen menettelyjen perusteella ei voida perustellusti olettaa, että rakentamisessa saavutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen lopputulos.</p> <p>Laadunvarmistus selvitykseen on merkittävä olennaiset tiedot niistä toimista, joilla varmistetaan, että rakentamisessa saavutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen lopputulos. Laadunvarmistus selvityksessä osoitettuja menettelyjä on noudatettava rakennustyössä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on liitettävä laadunvarmistus selvitys 150 f §:n mukaiseen rakennustyön tarkastusasiakirjaan.</p> <p>Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä laadunvarmistus selvityksen sisällöstä.</p>	<p>111 § Laadunvarmistus selvitys</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamisluvassa tai aloituskokouksen perusteella edellyttää rakentamishankkeeseen ryhtyvältä erillistä laadunvarmistus selvitystä toimenpiteistä rakentamisen laadun varmistamiseksi. Laadunvarmistus selvitys on edellytettävä, jos rakentamishanke tai osa siitä on poikkeuksellisen tai erittäin vaativa tai jos aloituskokouksessa sovittujen menettelyjen perusteella ei voida perustellusti olettaa, että rakentamisessa saavutetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen lopputulos. Jos vain osa rakentamishankkeesta on poikkeuksellisen tai erittäin vaativa, on laadunvarmistus selvitystä edellytettävä vain tältä osin.</p> <p>Laadunvarmistus selvitykseen on merkittävä olennaiset tiedot niistä toimista, joilla varmistetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisen lopputuloksen saavuttaminen. Laadunvarmistus selvityksessä osoitettuja menettelyjä on noudatettava rakennustyössä. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on liitettävä laadunvarmistus selvitys 118 §:n mukaiseen rakennustyön tarkastusasiakirjaan.</p> <p>Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä laadunvarmistus selvityksen sisällöstä.</p>

Laadunvarmistusselvitys -pykälän teksti on muuttunut rakennusvalvontaviranomaista velvoittavammaksi. Maankäyttö- ja rakennuslaissa 121. a-pykälässä rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää laadunvarmistusselvityksen, jos rakennushanke on kokonaan tai osin erittäin vaativa tai mikäli aloituskokouksessa päätettyjen toimintatapojen pohjalta ei voida varmistua, että rakentamisessa tavoitetaan rakentamislainsäädännön mukainen lopputulos.

Rakentamislain 111. pykälä laadunvarmistusselvityksestä veloittaa rakennusvalvontaviranomaisen vaatimaan rakentamisluvassa tai aloituskokouksen perusteella laadunvarmistusselvityksen, mikäli hanke on kokonaan tai osin poikkeuksellisen tai erittäin vaativa. Laadunvarmistusselvitys on vaadittava aloituskokouksen perusteella, mikäli aloituskokouksessa päätettyjen toimintatapojen pohjalta ei voida varmistua, että rakentamistyön toteutuksessa saavutetaan rakentamista koskevien säädösten ja määräysten mukainen lopputulos. Rakentamistyön aikana sitä ei voida enää vaatia erillisenä toimenpiteenä. [Levanto & Ahlqvist 2025: dia 10.]

Perusteltavana lisäyksenä laadunvarmistusselvitys -pykälään on tullut se, että jos rakentamishanke on vain osin poikkeuksellisen tai erittäin vaativa, laadunvarmistusselvitystä vaaditaan ainoastaan siltä osalta [Jääskeläinen 2023: luku 10, § 111].

Rakentamishankkeiden vaativuusluokitus on muuttunut samalla tavalla kuin suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokitus ja vaativuusluokat ovat vähäinen, tavanomainen, vaativa, erittäin vaativa ja poikkeuksellisen vaativa.

Rakentamislaisissa on oma 101. pykälä rakentamishankkeen vaativuudesta, joka määritellään alla olevien elementtien pohjalta:

- hankkeen laajuus, koko ja käyttötarkoitus, rakennuspaikan olosuhteet ja rakennushistorialliset näkökulmat
- valmiin hankkeen käytöstä, kulumisesta ja mahdollisista rakennusvirheistä aiheutuvien seurausten haitallisuus turvallisuudelle ja terveellisyydelle
- aiemmat kokemukset hankkeessa käytettävien suunnittelu- ja toteutusratkaisujen toimivuudesta.

[Rakentamislaki 2023: § 101.]

## 5.2 Erityismenettely

Erityismenettelyyn voi kuulua laadunvarmistusselvitys, asiantuntijatarkastus ja ulkopuolinen tarkastus [Levanto & Ahlqvist 2025: dia 1].

Taulukossa 16 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään erityismenettelyä.

Taulukko 16. Erityismenettely MRL verrattuna RakL.

<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999</b>	<b>Rakentamislaki 751/2023</b>
<p>150 d § Erityismenettely</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että erittäin vaativassa rakennushankkeessa tehdään:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 121 a §:ssä tarkoitettu laadunvarmistus selvitys;</li> <li>2) 150 b §:ssä tarkoitettu asiantuntijatar kastus;</li> <li>3) 150 c §:ssä tarkoitettu ulkopuolinen tarkastus.</li> </ol> <p>Edellä 1 momentissa tarkoitettu erityismenettely voidaan edellyttää, jos kohteeseen liittyy erityinen riski siitä, että rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisyyden tai rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksia ei saavuteta tai että kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään.</p> <p>Erityismenettelyä voidaan vaatia uuden rakennuksen rakentamisessa sekä rakennuksen korjaus- tai muutostyössä.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomaisen on erityismenettelyä koskevassa päätöksessä määrättävä menettelyn laajuudesta ja kohdistumisesta.</p> <p>Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voi erityismenettelyä koskevassa päätöksessä määrätä, että rakennushankkeeseen ryhtyvän ja rakennuksen omistajan seuraavat 117 a–117 g §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten toteutumista erityismenettelyn kohteena olevien rakenteiden tai rakennuksen ominaisuuksien osalta rakennuksen käytön aikana.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä erityismenettelyä rakennusluvassa taikka aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana.</p>	<p>116 § Erityismenettely</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää, että vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa rakentamishankkeessa tehdään 111 §:ssä tarkoitettu laadunvarmistus selvitys, 114 §:ssä tarkoitettu asiantuntijatar kastus tai 115 §:ssä tarkoitettu ulkopuolinen tarkastus.</p> <p>Edellä 1 momentissa tarkoitettua erityismenettelyä on edellytettävä, jos kohteeseen liittyy erityinen riski siitä, että rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisyyden tai rakennusfysikaalisen toimivuuden vaatimuksia ei saavuteta tai että kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään. Jos erityinen riski liittyy vain osaan kohteesta, saa erityismenettelyä edellyttää vain tältä osin.</p> <p>Erityismenettelyä voidaan vaatia uuden rakennuksen rakentamisessa sekä rakennuksen korjaus- tai muutostyössä. Rakennusvalvontaviranomaisen on erityismenettelyä koskevassa päätöksessä yksilöitävä kohteet, joista rakentamishankkeeseen ryhtyvän on esitettävä selvitystä päätöksessä edellytetyssä laajuudessa. Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voi erityismenettelyä koskevassa päätöksessä määrätä, että rakentamishankkeeseen ryhtyvän ja rakennuksen omistajan on seurattava 29–41 §:n mukaisten olennaisten teknisten vaatimusten toteutumista erityismenettelyn kohteena olevien rakenteiden tai rakennuksen ominaisuuksien osalta rakennuksen käytön aikana. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä erityismenettelyä rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana. Rakennusvalvontaviranomaisen</p>

	on perusteltava vaatimuksensa käyttää erityismenettelyä.
--	--

Rakennusvalvontaviranomaisella on mahdollisuus vaatia erityismenettelyä rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa, jos rakentamishanke on vaativuusluokaltaan vaativa, erittäin vaativa tai poikkeuksellisen vaativa. Erityismenettelyä on vaadittava rakentamisluvassa tai aloituskokouksessa, jos vaativaan, erittäin vaativaan tai poikkeuksellisen vaativaan hankkeeseen liittyy spesifi riski siitä, että rakenteellisen turvallisuuden, paloturvallisuuden, terveellisyyden tai rakennusfysikaalisen toimivuuden edellytyksiä ei tavoiteta tai että kulttuurihistoriallisia arvoja hävitetään. Erityismenettelyyn voivat kuulua laadunvarmistus selvitys, asiantuntijatarkastus ja ulkopuolinen tarkastus. Rakennustyön aikana erityismenettelyä voidaan vaatia vain erityisestä syystä. [Levanto & Ahlqvist 2025: dia 10.] Vaade erityismenettelystä on perusteltava ja se on uusi asia verrattuna maankäyttö- ja rakennuslakiin [Martinkauppi 2023: luku 10, § 116; Rakentamislaki 2023: § 116.3].

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tehtävä asiantuntijoidensa kanssa on arvioida, milloin erityinen riski on olemassa. Arvioinnin apuna voidaan käyttää suunnittelun perusteita, riskiarvioita ja suunnittelutehtävien vaativuusluokkia. Rakennusvalvonta voi harkintansa perusteella edellyttää erityismenettelyä, vaikka rakentamishankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoinen eivät näkisi tarvetta sille. Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta antaa esimerkkeinä, että erityisen riskin hankkeita voivat olla sairaalat, koulut, urheilu- ja uimahallit, kylpylät, katsomot, kokousrakennukset, kauppahallit ja -keskukset, liike-, toimisto- ja teollisuusrakennukset sekä kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset. [Levanto & Ahlqvist 2025: dia 14.]

### 5.3 Asiantuntijatarkastus

Asiantuntijatarkastuksen käyttäminen edellyttää, että siitä tehdään hakemus rakennusvalvontaviranomaiselle ja, että asiantuntijatarkastuksen tekijällä on siihen tarvittava koulutus ja työkokemus. Rakennusvalvontaviranomainen harkitsee, soveltuuko kyseinen hanke asiantuntijatarkastukseen. Tyypillinen asiantuntijatarkastus on, että erityissuunnittelija tarkastaa työn toteutuksen oman erityissuunnitelmansa osalta. [Jääskeläinen 2023: luku 10, § 114.]

Taulukossa 17 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään asiantuntijatarkastusta.

Taulukko 17. Asiantuntijatarkastus MRL verrattuna RakL.

<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999</b>	<b>Rakentamislaki 751/2023</b>
<p>150 b § Asiantuntijatarkastus</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta sallia, että rakennushankkeeseen ryhtyvä tai hänen palveluksessaan oleva asiantuntija tarkastaa rakennustyön suunnitelmanmukaisuuden.</p> <p>Asiantuntijatarkastuksen tekijällä on oltava tarkastuksen tekemiseen tarvittava koulutus ja kokemus, ja hänen on annettava suostumuksensa tarkastustehtävään kirjallisesti.</p> <p>Tarkastus on merkittävä 150 f §:n mukaiseen rakennustyön tarkastusasiakirjaan.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä asiantuntijatarkastus täydentää rakennustyönaikaista viranomaisvalvontaa.</p>	<p>114 § Asiantuntijatarkastus</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi hakemuksesta sallia, että rakentamishankkeeseen ryhtyvä tai hänen palveluksessaan oleva asiantuntija tarkastaa rakennustyön suunnitelmanmukaisuuden.</p> <p>Asiantuntijatarkastuksen tekijällä on oltava tarkastuksen tekemiseen tarvittava koulutus ja kokemus, ja hänen on annettava suostumuksensa tarkastustehtävään kirjallisesti. Tarkastus on merkittävä rakennustyön tarkastusasiakirjaan.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä asiantuntijatarkastus täydentää rakennustyönaikaista viranomaisvalvontaa.</p>

Asiantuntijatarkastuksen pykälä 114. ei ole sisällöllisesti muuttunut. Maankäyttö- ja rakennuslain termi rakennushankkeeseen ryhtyvä on muutettu rakentamislain rakentamishankkeeseen ryhtyväksi.

## 5.4 Ulkopuolinen tarkastus

Rakentamislain pykälässä 2. kohdassa 7) määritellään seuraavasti:

Ulkopuolisella tarkastuksella tarkoitetaan riippumattoman ja pätevän asiantuntijan tarkastusta siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetyt vaatimukset.

Taulukossa 18 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään ulkopuolista tarkastusta.

Taulukko 18. Ulkopuolinen tarkastus MRL verrattuna RakL.

<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999</b>	<b>Rakentamislaki 751/2023</b>
<p>150 c § Ulkopuolinen tarkastus</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemusta käsitellessään tai rakennustyön aikana vaatia rakennushankkeeseen ryhtyvältä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunnon siitä, täytääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetyt vaatimukset.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lausunnon, jos rakentamisessa käytetään sellaisia rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyys- tai pitkäaikaiskestävyyteen merkittävästi vaikuttavia suunnittelu- ja toteutusmenetelmiä tai tuotteita, joiden toimivuudesta ei ole yleisesti varmuutta tai aikaisempaa kokemusta. Ulkopuolista tarkastusta voidaan vaatia myös:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) jos rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista tarkastusta; ja</li> <li>2) jos korjaus- ja muutostyössä havaitaan vaurioita ja rakenteita, joita ei ole suunnitelmassa huomioitu.</li> </ol> <p>Vaatimuksesta on annettava rakennushankkeeseen ryhtyvälle kirjallinen päätös, josta ilmenevät vaatimuksen perustelut ja sisältö.</p> <p>Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa ulkopuolisesta tarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista.</p>	<p>115 § Ulkopuolinen tarkastus</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemusta käsitellessään tai rakennustyön aikana vaatia rakentamishankkeeseen ryhtyvältä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunnon siitä, täytääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetyt vaatimukset.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lausunnon, jos rakentamisessa käytetään sellaisia rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyys- tai pitkäaikaiskestävyyteen merkittävästi vaikuttavia suunnittelu- ja toteutusmenetelmiä tai tuotteita, joiden toimivuudesta ei ole yleisesti varmuutta tai aikaisempaa kokemusta. Ulkopuolinen tarkastus on vaadittava, jos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista tarkastusta;</li> <li>2) korjaus- ja muutostyössä havaitaan vaurioita ja rakenteita, joita ei ole suunnitelmassa huomioitu.</li> </ol> <p>Rakentamishankkeeseen ryhtyvä vastaa ulkopuolisesta tarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista.</p>

Ulkopuolisen tarkastuksen pykälässä iso muutos on, että rakentamislain mukaan ulkopuolinen tarkastus on aina määrättävä, mikäli edes epäillään virhettä tai laiminlyöntiä, jonka selvittelyyn tarvitaan ulkopuolista asiantuntijaa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa se oli mahdollisuus, ei vaatimus. Tämä lisää rakennusvalvonnan vastuuta puuttua laiminlyönteihin ja se on ollut lainsäätäjän tarkoituskin lisätä ulkopuolisen tarkastuksen ja erityismenettelyn käyttämistä tarpeen vaatiessa [Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäätämiseksi ja siihen liittyviksi laeiksi 2022: 224].

Pykälän tekstistä on jätetty pois rakentamishankkeeseen ryhtyvän mahdollisuus vaatia kirjallinen päätös perusteluineen ja sisältöineen. Kyseessä on kuitenkin hallintopäätös ja hallintolain 43 §:n mukaan päätös on annettava kirjallisesti [Jääskeläinen 2023: luku 8.2]. Hallintolain pykälässä 43., mikä määrää päätöksen muodosta sanotaan, että päätöksen voi antaa kirjallisesti, jos se on välttämätöntä asian kiireellisyyden takia, mutta suullinen päätös on annettava viipymättä myös kirjallisena oikaisuvaatimusohjeiden tai valitusosoitusten kanssa. [Hallintolaki 2003: § 43]. Hallintolain 44. pykälässä ilmoitetaan päätöksen sisältövaatimukset [Hallintolaki 2003: § 44].

Jos päädytään ulkopuolisen tarkastajan käyttämiseen, rakentamishankkeeseen ryhtyvä ensin esittää siihen henkilön, jonka pätevyys osoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle tutkinto- ja työkokemustiedoilla. Rakentamishankkeeseen ryhtyvälle voi tulla turhia ylimääräisiä kustannuksia, jos hän tilaa ulkopuolisen tarkastajan tarkastuslausunnon ennen kuin ulkopuolinen tarkastaja on hyväksytty rakennusvalvonnalla. Ikävässä tapauksessa rakennusvalvonta voi joutua toteamaan, ettei esitetty henkilö täytä kelpoisuusvaatimuksia ja hankkeeseen ryhtyvä joutuu esittämään uutta ulkopuolista tarkastajaa, hyväksyttämään hänet rakennusvalvonnalla ja tilaamaan uuden tarkastuslausunnon.

## 5.5 Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana

Taulukossa 19 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään viranomaistarkastuksia rakennustyön aikana.

Taulukko 19. Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana MRL verrattuna RakL.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999	Rakentamislaki 751/2023
<p>150 a § Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi katselmusten lisäksi määrätä tehtäväksi myös muita tarkastuksia, jos se on tarpeen lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. Rakennusvalvontaviranomainen määrää tarkastuksista rakentamista koskevassa luvassa, aloituskokouksessa tai erityisesti syystä rakennustyön aikana.</p> <p>Jos tarkastus antaa aiheutta huomautuksiin, viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.</p> <p>Tarkastus voidaan tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä tarkastuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.</p>	<p>113 § Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi katselmusten lisäksi määrätä tehtäväksi myös muita tarkastuksia lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tarkastuksista rakentamista koskevassa luvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana.</p> <p>Jos tarkastus antaa aiheutta huomautuksiin, viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Tarkastus voidaan tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä tarkastuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Tarkastus voi kohdistua ainoastaan rakentamisluvan varaisen rakennustyön mukaisiin tiloihin.</p> <p>Muuten noudatetaan hallintolain 39 §:ää.</p>

Katselmustyyppit on määritelty tiukasti rakentamislaisissa mutta katselmusten lisäksi rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä suoritettavaksi tarkastuksia lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säädösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. Määräyksen voi tehdä rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai hyvästä syystä rakentamistyön toteutuksen aikana [Rakentamislaki 2023: § 113].

## 5.6 Rakennusvalvontaviranomaisen sattumanvaraiset tarkastusmenettelyt

### 102 § Viranomaisvalvonnan laajuus

Valvontatehtävän laajuutta harkittaessa on otettava huomioon 101 §:ssä tarkoitettu rakentamishankkeen vaativuus. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on sattumanvaraisin tarkastusmenettelyin valvoa, että vastuulliset tahot täyttävät velvollisuutensa. Viranomaisen on puututtava tältä osin havaitsemiinsa laiminlyönteihin.

Rakennusvalvontaviranomainen ei vastaa rakentamisen laadusta. Viranomaisen on kuitenkin huolehdittava, että hankkeessa käytetään ulkopuolista tarkastusta ja erityismenettelyitä silloin, kun hankkeen tai tehtävän vaativuus sitä edellyttävät. [Rakentamislaki 2023: § 102.]

## 6 Viranomaiskatselmukset

Rakennetun ympäristön pääsanastossa ei ole määritelmää sanalle katselmus. Sanan viranomaiskatselmus sanasto määrittelee seuraavasti:

Säädöksissä määrätty viranomaisen järjestämä tapahtuma, jossa arvioidaan toiminnan tarkoituksenmukaisuutta ja toteutumista suhteessa suunnitelmiin sekä kartoitetaan mahdollisia kehitystarpeita [Rakennetun ympäristönsanasto 2023].

Katselmukset suorittaa aina viranomainen, muita katselmuksen suorittajia rakentamislaki ei tunne. Katselmuksen tyyppin tulee olla säädöksissä määrätty, eli omia katselmustyyppejä ei voida keksiä [Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi: luku 10, § 112].

Taulukossa 20 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään viranomaiskatselmuksia.

Taulukko 20. Viranomaiskatselmukset MRL verrattuna RakL.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999	Rakentamislaki 751/2023
<p>150 § Viranomaiskatselmukset</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamista koskevassa luvassa määrätä pohjakatselmuksen, sijaintikatselmuksen, rakennekatselmuksen sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksen toimittamisesta, jos se on tarpeen rakennustyön valvomiseksi.</p> <p>Katselmuksen toimittava viranhaltija selvittää, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehdyt. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmuksen liittyvän asian selvittämisessä.</p> <p>Jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.</p> <p>Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.</p> <p>Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä katselmusten toimittamisesta.</p>	<p>112 § Viranomaiskatselmukset</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamista koskevassa luvassa määrätä rakennustyön valvontaa varten pohjakatselmuksen, sijaintikatselmuksen, rakennekatselmuksen sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksen toimittamisesta.</p> <p>Katselmuksen toimittavan viranhaltijan on selvittävä, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehty. Vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmuksen liittyvän asian selvittämisessä. Jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Katselmus voi kohdistua ainoastaan rakentamisluvan varaisen rakennustyön mukaisiin tiloihin. Muutoin noudatetaan hallintolain (434/2003) 38 §:ää. (19.12.2024/897)</p> <p>Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä katselmusten toimittamisesta.</p>

Katselmuksen pöytäkirjaan on kirjattava katselmuksen kohde/kohteet, suunnitelmien, työmaan ja tarkastusten tilanne, havaitut puutteet, määräaika korjauksille.

## 6.1 Pohjakatselmus

Pohjakatselmus suoritetaan siinä vaiheessa, kun perustamisen kaivu- ja louhintatyöt on tehty, paalutuksen tai maapohjan täyttö- tai vahvistamistyöt on suoritettu. Pohjakatselmus ei vielä tarkoita, että rakentamistyöt on aloitettu. Jos luvassa on vaadittu maastoonmerkintä, se yleensä tehdään tässä vaiheessa ja tilataan kaupunkimittausspalvelulta [Maastoonmerkintä ja katselmukset]. Vastaava työnjohtaja pyytää alueen tarkastusinsinööriä sähköpostilla tai soittamalla pohjakatselmusajan.

Tarkastusasiakirja on esitettävä katselmuksella ja tarkastusmerkintöjen on oltava ajan tasalla ja totuuden mukaiset. Rakentamislain pykälä 118.2. velvoittaa rakennusvalvontaviranomaisen ilmoittamaan rakentamishankkeeseen ryhtyvälle tarkastusasiakirjan virheellisistä merkinnöistä, ellei virheellä ole viranomaisen näkemyksen mukaan merkitystä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen. [Rakentamislaki 2023: § 118.] Tuotekelpoisuudet ja niiden tarkastus ovat tehty aloituskokouksessa sovitulla tavalla ja dokumentointi on ajan tasalla.

## 6.2 Rakennuksen paikan merkitseminen

Rakentamisluvassa voidaan määrätä rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen ennen rakennustöiden aloittamista kunnan asianomaisen viranomaisen toimesta hyväksytyjen pääpiirustusten mukaisesti [Rakentamislaki 2023: § 107]. Helsingissä kaupunkimittausspalvelu suorittaa maastoonmerkinnän, jossa merkitään tontille rakennuksen nurkkapisteet ja korkeusasema ennen rakentamisen aloittamista [Maastoonmerkintä ja katselmukset].

### 6.3 Sijaintikatselmus

Sijaintikatselmuksessa tarkastetaan mittaamalla rakennusten ja rakennelmien toteutunut sijainti ja korkeusasema. Myös lämpökaivoille vaaditaan sijaintikatselmus ennen kaivojen peittämistä. Helsingissä kaupunkimittauspalvelu suorittaa sijaintikatselmukset. [Maastoonmerkintä ja katselmukset.]

Sijaintikatselmus on tilattava kaupunkimittauspalvelulta ja suoritettava, kun sijainti ja korkeusasema ovat mitattavissa. Yleensä se vaihe on, kun perustukset on tehty. Oikean vaiheen voi varmistaa kaupunkimittauspalvelusta. Rakentamista ei saa jatkaa, ennen kuin sijainti ja korkeusasema on varmistettu vahvistettujen pääpiirustusten mukaisiksi.

Jos sijaintikatselmuksessa todetaan poikkeama/poikkeamia, niistä on oltava yhteydessä rakennusvalvontaan ennen töiden jatkamista. Poikkeamilla on ja voi olla vaikutusta muun muassa naapurin etuun, kaavan ja pääpiirustusten mukaiseen toteutukseen ja palo-osastoinnin tarpeeseen.

### 6.4 Rakennekatselmus

Perustusten valaminen aloittaa rakentamisen. Sijaintikatselmus on oltava suoritettuna rakennukselle tai rakennelmalle ennen osittaiseen rakennekatselmuksen suorittamista. Ilman sijaintikatselmusta tarkastusinsinööri ei voi varmistua, että rakennuksen ja sen rakenteiden sijainti ja korkeusasema ovat hyväksytyjen pääpiirustusten mukaiset.

Vastaava työnjohtaja pyytää alueen tarkastusinsinööriltä sähköpostilla tai soittamalla rakennekatselmusajan, kun kantavat rakenteet, niihin liittyvät veden-, kosteuden-, äänen-, lämmöneristys- ja paloturvallisuustyöt on toteutettu [Maastoonmerkintä ja katselmukset].

Tarkastusasiakirja on esitettävä katselmuksella ja tarkastusmerkintöjen on oltava ajan tasalla ja totuuden mukaiset. Rakentamislain pykälä 118.2. velvoittaa rakennusvalvontaviranomaisen ilmoittamaan rakentamishankkeeseen ryhtyvälle tarkastusasiakirjan virheellisistä merkinnöistä, ellei virheellä ole viranomaisen näkemyksen mukaan merkitystä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisuuteen. [Rakentamislaki 2023: § 118.] Tuotekelpoisuudet ja niiden tarkastus ovat tehty aloituskokouksessa sovitulla tavalla ja dokumentointi on ajan tasalla.

## 6.5 Lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmus

Helsingissä pienemmissä kohteissa, kuten pientalokohteissa, vesi- ja viemärlaitteiden ja ilmanvaihtolaitteiden katselukset suoritetaan, kun kyseessä olevat laitteistot ovat käyttöönottavissa tai valmiit. Kvv- ja iv-katselukset Helsingissä suorittaa talotekniikan tarkastusinsinööri. Ennen osittaista loppukatselmusta kvv- ja iv-katseluksilla on tullut todeta, että kyseessä olevan rakennuksen ilmanvaihto-, vesi- ja viemärlaitteistot ovat siinä valmiudessa, että käyttöönottavaksi haluttavat tilat ovat kyseessä olevien laitteistojen osalta turvalliset, terveelliset ja lainsäädännössä vaaditut vaatimukset täyttyvät. Ennen loppukatselmusta ilmanvaihto-, vesi- ja viemärlaitteistojen tulee olla täysin valmiit ja kvv- ja iv-katselmusten tulee olla suoritettu lopullisina.

Isommissa hankkeissa ja linjasaneerauskohteissa käytetään usein seurantakokousmenettelyä, jossa talotekniikan tarkastusinsinööri käy seuraamassa rakentamisluvan mukaista työn edistymistä ennen loppukatselmusta. Seurantojen määrä riippuu hankkeen koosta ja vaativuudesta. [Linjasaneerauksen rakennuslupamenettely 2020]

Tarkastusasiakirja on esitettävä katselmuksella ja tarkastusmerkintöjen on oltava ajan tasalla ja totuuden mukaiset. Rakentamislain pykälä 118.2. velvoittaa rakennusvalvontaviranomaisen ilmoittamaan rakentamishankkeeseen ryhtyvälle tarkastusasiakirjan virheellisistä merkinnöistä, ellei virheellä ole viranomaisen näkemyksen mukaan merkitystä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisuuteen. [Rakentamislaki 2023: § 118.]

Tuotekelpoisuudet ja niiden tarkastus ovat tehty aloituskokouksessa sovitulla tavalla ja dokumentointi on ajan tasalla.

## 6.6 Loppukatselmus

Rakentamisluvan alaisten rakentamistöiden ja tarkastusten valmistuttua rakentamishankkeeseen ryhtyvän on varmistuttava 122. pykälän asioista, ennen kuin loppukatselmusta pyydetään.

Taulukossa 21 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään loppukatselmusta.

Taulukko 21. Loppukatselmus MRL verrattuna RakL.

<b>Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999</b>	<b>Rakentamislaki 751/2023</b>
<p>153 § Loppukatselmus</p> <p>Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.</p> <p>Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;</li> <li>2) rakennusvalvontaviranomaisen määrämät katselmuksentarkastukset ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;</li> <li>3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;</li> <li>4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;</li> <li>5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja</li> <li>6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.</li> </ol> <p>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.</p>	<p>122 § Loppukatselmus</p> <p>Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.</p> <p>Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) rakennustyö on saatettu loppuun rakentamisluvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;</li> <li>2) rakennusvalvontaviranomaisen määrämät katselmuksentarkastukset ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;</li> <li>3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;</li> <li>4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 118 §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;</li> <li>5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle;</li> <li>6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa tai ilmoitusasiassa tehty päätös, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on täytännönpanokelpoinen;</li> <li>7) rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa;</li> </ol>

<p>Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.</p> <p>Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.</p>	<p>8) toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä; (19.12.2024/897)</p> <p>9) rakennus alittaa sille ilmastaselvityksellä osoitetun 38 a §:ssä säädetyn hiilijalanjäljen raja-arvon; (19.12.2024/897)</p> <p>10) rakennuksen 38 §:n 3 momentin mukainen rakennustuoteluettelo on päivitetty; (19.12.2024/897)</p> <p>11) tontti on merkitty 43 b §:n mukaisesti kiinteistörekisteriin. (19.12.2024/897)</p> <p>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.</p>
--	---

Ympäristösuojelulain mukaisen luvan piti MRL:n mukaan olla lainvoimainen. Nyt rakentamislaki vaatii, että ympäristösuojelulain mukainen lupa tai ilmoitusasiassa tehty päätös on täytäntöönpanokelpoinen [Rakentamislaki 2023: § 122.2 6].

Uusia asioita, jotka rakentamishankkeeseen ryhtyvän on varmistettava ja ilmoitettava ennen kuin loppukatselmus voidaan suorittaa ovat:

- Rakennuskohteen kanssa yhdenmukaiset rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa [Rakentamislaki 2023: § 122.2 7].
- Rakentamisen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä [Rakentamislaki 2023: § 122.2 8].
- Jos rakentamislupa on myönnetty ennen tonttijaon laatimista, tontin on oltava merkittynä kiinteistörekisteriin [Rakentamislaki 2023: § 43 b, § 122.2 11].

Hämmennystä herättää vaatimus suunnitelmien toimittamisesta toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa. Lupapiste-asiointipalveluun ei ole tehty vielä mitään muutoksia, jotta näiden tietojen hyödyntäminen olisi mahdollista. Kuntaliiton järjestämässä webinaarissa kunnille kerrottiin, että rakentamislupahakemukseen sovelletaan nyt alueidenkäyttölain mukaisia liitteitä ja suunnitelmamallit tai koneluettavat tiedot on toimitettava 1.1.2026 alkaen [Mäenpää 2025: dia 28].

Rakentamislain 122.2 pykälän kohdat 9 ja 10 tulevat voimaan 1.1.2026. Kohdat koskevat vaatimuksia, että rakennus alittaa ilmastaselvityksellä osoitetun hiilijalanjäljen raja-arvon ja että rakennuksen rakennustuoteluettelo on päivitetty. [Rakentamislaki 2023: § 122.2 9 ja 10.]

## 6.7 Loppukatselmuksella huolehdittavia ja varmistettavia asioita

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän ilmoitus loppukatselmusta varten

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on varmistuttava pykälän 122. tai 123. vaatimuksista, jotta hän voi pyytää osittaista loppukatselmusta tai loppukatselmusta [Rakentamislaki 2023: § 122]. Helsingissä ilmoitus tallennetaan Lupapisteeseen, sillä se tarvitaan tarkastusasiakirjan yhteenvedon ja loppukatselmuspöytäkirjan kanssa arkistoitavaksi. Tällä hetkellä Helsingin rakennusvalvonnan nettisivuilta löytyy tähän tarkoituksen valmis lomake maankäyttö- ja rakennuslain aikaisille rakennusluville, jonka rakennushankkeeseen ryhtyvä täyttää ja allekirjoituksellaan varmentaa. Joskus tulee eteen tilanne, jossa esimerkiksi urakoitsijan tai vastaavan työnjohtajan mielestä osittaiselle tai lopulliselle loppukatselmukselle ovat edellytykset olemassa. Jos rakentamishankkeeseen ryhtyvä ei voi varmistua pykälän 122. tai 123. edellytysten täyttymisestä ja tee ilmoitusta rakennusvalvontaviranomaiselle, osittaistakaan loppukatselmusta ei voida suorittaa.

Tarkastusasiakirja

Tarkastusasiakirja on esitettävä katselmuksella ja tarkastusmerkintöjen on oltava ajan tasalla ja totuuden mukaiset. Rakentamislain pykälä 118.2. velvoittaa rakennusvalvontaviranomaisen ilmoittamaan rakentamishankkeeseen ryhtyvälle tarkastusasiakirjan virheellisistä merkinnöistä, ellei virheellä ole viranomaisen näkemyksen mukaan merkitystä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisuuteen. [Rakentamislaki 2023: § 118.] Asiaan liittyvää lainsäädäntöä: Rakentamislaki 2023: § 112.2, § 113, § 114, § 118, § 122 4), § 123.1.

## Turvallisuus

Asiaan liittyvää lainsäädäntöä: Rakentamislaki 2023: § 121.1, § 123.1, ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta. 2017.

1007/20.12.2017, ympäristöministeriön asetus savupiippujen rakenteista ja paloturvallisuudesta 745/10.11.2017, ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/28.11.2017, ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta 927/2.12.2020. Lisää tietoa aiheesta: Pientalon paloturvallisuusopas 2024.

## Käyttö- ja huoltoturvallisuus

Asiaan liittyvää lainsäädäntöä: Rakentamislaki 2023: § 34, § 122 3), ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 1007/2017.

## Palovaroittimet ja paloilmoitin

Asuntojen, majoitustilojen, hoitolaitosten, päivähoitolaitosten, päiväkotien ja muiden varhaiskasvatuksen tilojen sekä koulujen on oltava varustettu tarkoitukseenmukaisella laitteistolla, joka varhaisessa vaiheessa ilmoittaa alkavasta palosta [Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017: § 38]. Asunnon jokainen kerros sekä niihin yhteydessä olevat kellarikerrokset ja ullakot on varustettava vähintään yhdellä palovaroittimella. Asunnon jokaisen kerroksen tai tason alkavaa 60 m<sup>2</sup> kohden on oltava minimissään yksi palovaroitin [Sisäasiainministeriön asetus palovaroittimien sijoittamisesta ja kunnossapidosta 2009: § 3]. Lisää tietoa aiheesta: Laki pelastuslain muuttamisesta 436/2023: § 17, ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017: § 38, sisäasiainministeriön asetus palovaroittimien sijoittamisesta ja kunnossapidosta 239/2009 ja Pientalon paloturvallisuusopas 2024.

## Varapoistumistiet, poistumisturvallisuus

Asiaan liittyvää lainsäädäntöä: Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käytöturvallisuudesta 2017: § 15. Lisää tietoa aiheesta: Pientalon paloturvallisuusopas 2024.

## Esteettömyys

Esteettömyyden tulee toteutua rakennusluvan ja pääpiirustuksen mukaisesti. Asiaan liittyvää lainsäädäntöä: Rakentamislaki 2023: § 35, valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä 2017, valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä annetun valtioneuvoston asetuksen 1 §:n muuttamisesta 683/2024.

## Osoitemerkintä

Asiaan liittyvää lainsäädäntöä, rakennusjärjestys ja ohje: Maankäyttö- ja rakennusasetus 1999: § 84; Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 2023: § 12; Helsingin kaupungin pelastuslaitos, turvallisuusohjeita 2019:08: Osoitemerkintä.

## Sähkölaitteistot

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän pitää varmistaa Tukesin toiminnanharjoittajarekisteristä, että sähkötöiden tekijä ja sähköasennusten käyttöönottotarkastuksen tekijä on sähköalan ammattihenkilö [Sähköasennusten käyttöönottovaiheen tarkastukset].

Sähköturvallisuuslain pykälä 43. määrää, että sähkölaitteiston rakentaja tekee sähkölaitteiston käyttöönottotarkastuksen ja käyttöönottotarkastuksen pöytäkirjan ennen sen käyttöönottoa [Sähköturvallisuuslaki 2016: § 43]. Rakennuksen sähkötöiden turvallisuusvaatimusten täyttymisen vastuuhenkilö on sähkötöiden johtaja [Martinkauppi 2024: luku 8, § 95]. Rakennusvalvonnoilla ei ole sähköalan asiantuntijoita ja sähköjen turvallisuuden varmistamiseksi loppukatselmuksella on esitettävä sähköjen käyttöönottotarkastuksen pöytäkirja, jossa on tarvittavat tiedot. Pöytäkirjaan vaadittavat tiedot ovat kohteen yksilöinti, sähkölaitteiston rakentajan ja sähkötöiden johtajan nimi ja yhteystiedot, selvitys sähkölaitteiston säännösten ja määräystenmukaisuudesta, sovelletut standardit, mahdollisten poikkeamien osalta sähköturvallisuuslain 34 §:n mukaisen selvityksen olemassaolo, yleiskuvaus tarkastusmenetelmistä, tarkastusten ja testausten tulokset, tarkastuksen tekijän allekirjoitus tai varmennus muulla luotettavalla tavalla [Valtioneuvoston asetus sähkölaitteistoista 2016: § 4]. Joissakin sähköjen käyttöönottopöytäkirjoissa voi olla mukana myös esimerkiksi palovaroittimien tai sähkölämmittinten tarkastus. Vähäisiksi katsottavissa sähkötöissä riittää, että sähkölaitteiston testauksen tulokset annetaan tarvittaessa laitteiston haltijalle [Sähköturvallisuuslaki 2016: § 43.2]. Vähäisiksi katsottavat työt on eritelty valtioneuvoston asetuksessa sähkölaitteistoista pykälässä 5. [Valtioneuvoston asetus sähkölaitteistoista 2016: § 5].

#### Pelastusviranomaisen tarkastus

Tarkastus rakennushankkeen aikana: Hyvinvointialueen pelastusviranomainen voi tehdä rakennuskohteeseen tarkastuksen rakennushankkeen aikana, jos rakennusvalvontaviranomainen ja pelastusviranomainen arvioivat tarkastuksen aiheelliseksi lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten noudattamisen valvomiseksi. Pelastusviranomainen laatii tarkastuksesta kirjallisen lausunnon rakennusvalvontaviranomaiselle, joka voi ryhtyä lausunnon johdosta tarvittaviin maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin toimiin. Lausunto annetaan tiedoksi rakentamishankkeeseen ryhtyvälle ja tarvittaessa muille asianosaisille. [Laki pelastuslain muuttamisesta 2023: § 81 a.]

## Terveellisyys

Asiaan liittyvää lainsäädäntöä: Rakentamislaki 2023: § 33, § 121.1, § 123.1.

## Käyttökelpoisuus

Asiaan liittyvää lainsäädäntöä: Rakentamislaki 2023: § 123.1.

## Rakennuksen energiatehokkuus

Rakennuksen tiiviysmittaus ja energiatodistuksen päivitys [Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta 1048/2017; Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen energiatehokkuudesta: § 25, § 27]. Hyvä ilman-  
tiivuus kertoo energiatehokkuuden lisäksi liitosten huolellisesta toteutuksesta. Ympäristöministeriön asetuksen pykälä 34. sanoo, että energiaselvitys on päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa, jos rakentamisluvan hakuvaiheen energiaselvityksen lähtötietoina olleisiin suunnitelmiin [Laki rakennuksen energiatodistuksesta 2013: § 5; Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta. 2017: § 34]. Käytännössä energiaselvitys vaatii yleensä aina päivittämisen. Asiaan liittyvää lainsäädäntöä: Rakentamislaki 2023: § 37, laki rakennuksen energiatodistuksesta 50/2013 ja ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta.

## Tarkastusasiakirja

Tarkastusasiakirja on ajan tasalla ja totuudenmukainen. Rakentamislaki velvoittaa rakennusvalvontaviranomaisen ilmoittamaan rakentamishankkeeseen ryhtyvälle tarkastusasiakirjan virheellisistä merkinnöistä, ellei virheellä ole viranomaisen näkemyksen mukaan merkitystä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyteen. [Rakentamislaki 2023: § 118, § 122 4.]

Asiantuntijatarkastus on merkittävä tarkastusasiakirjaan [Rakentamislaki 2023: § 114.3]. Jos rakennushankkeeseen on liittynyt laadunvarmistusselvitys, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on liitettävä laadunvarmistusselvitys rakennustyön tarkastusasiakirjaan [Rakentamislaki 2023: § 111.2].

#### Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on valmis ja toimitettavissa rakentamishankkeeseen ryhtyneelle [Rakentamislaki 2023: § 122 5]. Käyttö- ja huolto-ohjeeseen on sisällytettävä kiinteistön ja rakennuksen perus- ja laajuustiedot, rakennuksen toteumatieto, rakennuksen historiatieto, rakennuksen ylläpidon seurantatieto, kunnossapitotarveselvityksen ja kunnossapitosuunnitelman edellyttämät tiedot [Rakentamislaki 2023: § 139]. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeessa on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet, rakennuksen, sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä [Rakentamislaki 2023: § 139.2; Maankäyttö- ja rakennusasetus 1999: § 55.3]. Rakennuksen korjaus-, muutostyössä ja käyttötarkoituksen muuttuessa käyttö- ja huolto-ohje on laadittava toimenpidealueesta [Rakentamislaki 2023: § 139.1]. Erityismenettelyyn voi sisältyä erityismenettelyn kohteena olleiden rakenteiden ja ominaisuuksien osalta tarkempi huolto-ohje ja mahdolliset määräaikaistarkastukset, jotka sisällytetään rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeseen [Martinkauppi 2023: luku 10, § 116]. Lisätietoa liittyen laajarunkoisiin rakennuksiin: Laki laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista 300/20.3.2015.

#### Ympäristönsuojelulain mukainen lupa tai ilmoitusasiassa tehty päätös

Ympäristönsuojelulain mukainen lupa tai ilmoitus on täytäntöönpanokelpoinen [Rakentamislaki 2023: § 122 6]. Lisätietoa: ympäristönsuojelulaki 527/2014.

## Hyväksytyjen suunnitelmien mukaisuus

Lähtökohta rakentamishankkeen toteutukselle on, että rakennetaan hyväksytyjen suunnitelmien eli pääpiirustusten mukaisesti. Mutta jos toteutuksessa on poikettu hyväksytyistä suunnitelmista, niille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä ennen niiden toteuttamista [Rakentamislaki 2023: § 122, 8].

## Tuotekelpoisuus

Tuotekelpoisuudet ja niiden tarkastus ovat tehty aloituskokouksessa sovitulla tavalla ja dokumentointi on ajan tasalla. [Rakentamislaki 2023: § 121].

## Kiinteistörekisteriote

Jos rakentamislupa on myönnetty alueiden käyttölain pykälästä 81.2. poiketen ennen tonttijaon laatimista ja tontinlohkomista, rakentamisluvassa on silloin määrättävä, että ennen osittaistakaan loppukatselmusta rakennuksen tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin [Rakentamislaki 2023: § 43 b, § 122 11]. Rakentamishankkeeseen ryhtyvä esittää kiinteistörekisteriotteen, josta rekisteröinti ja mahdolliset rasiasiat ilmenevät.

## Suorituskyvyttömyysvakuus

Rakennusvalvontaviranomaisen on pyydettävä rakentamishankkeeseen ryhtynyttä esittämään suorituskyvyttömyysvakuus myytävien asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien yhteisöosuuksien osittaisella loppukatselmuksella tai loppukatselmuksella. Suorituskyvyttömyysvakuuden puuttuminen ei ole este osittaiselle loppukatselmukselle tai loppukatselmukselle, mutta rakennusvalvontaviranomaisen on katselmuksen jälkeen viipymättä ilmoitettava puutteesta Kilpailu- ja kuluttajavirastolle [Rakentamislaki 2023: § 124; Asuntokauppalaki 1994: luku 1, § 1, luku 2, § 19 ja luku 4, § 3 a].

## Leikkipaikat ja oleskelualueet

Lisätietoa: Rakentamislaki 2023: § 125, ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta 2017: § 16, § 17, § 18.

## Ajoneuvopaikat

Lisätietoa: Rakentamislaki 2023: § 126.

## Jätehuolto

Asiaan liittyvää lainsäädäntöä, rakennusjärjestys ja ohje: Rakentamislaki 2023: § 127; maankäyttö- ja rakennusasetus 1999: § 56; Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 2023: § 50; Helsingin kaupungin pelastuslaitos, turvallisuusohjeita 2019:03: Jäteastioiden sijoittelu pihamaalla.

## Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys

Koskee rakentamis- ja purkulupia ja myös rakennuspaikalta poiskuljetettavia maa- ja kiviaineksia. Selvitys on päivitettävä rakennus- ja purkujättemäärien, toimituspaikkojen ja käsittelyn osalta ja selvityksessä edellytetyt tiedot on ilmoitettu Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan [Rakentamislaki 2023: § 16]. Asiaan liittyvä asetus: ympäristöministeriön asetus purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä 1089/31.12.2024.

## Tärkeät pohjavesialueet

Jätevesiviemärijärjestelmän tiiveyskoepöytäkirja ja pohjavesinäytteiden tulokset [Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 2023: § 54; Pohjavesialue 2014].

## 6.8 Osittainen loppukatselmus

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on varmistuttava pykälän 123. vaatimuksesta, jotta hän voi pyytää osittaista loppukatselmusta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän ilmoituksessa loppukatselmusta varten, on yksilöitävä, mille rakennukselle tai rakennuksen osalle pyydetään osittaista loppukatselmusta.

Taulukossa 23 on esitetty vierekkäin maankäyttö- ja rakennuslain ja rakentamislain pykälät, joissa käsitellään osittaista loppukatselmusta.

Taulukko 23. Osittainen loppukatselmus MRL verrattuna RakL.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999	Rakentamislaki 751/2023
<p>153 a § Osittainen loppukatselmus</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 153 §:n 2 momentin 2–6 kohdassa tarkoitettut edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava osittaisesta loppukatselmuksesta pöytäkirja. Osittaiseen loppukatselmuksen sovelletaan lisäksi, mitä 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa sekä mitä 150 §:n 3 ja 4 momentissa säädetään.</p> <p>Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmusta myönnetyn luvan voimassaoloaikana myös silloin, kun rakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa.</p> <p>Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tai sen osan käyttöönoton edellytyksistä osittaisessa loppukatselmuksessa.</p>	<p>123 § Osittainen loppukatselmus</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 122 §:n 2 momentin 2–8 kohdassa säädetyt edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava osittaisesta loppukatselmuksesta pöytäkirja. Osittaiseen loppukatselmuksen sovelletaan lisäksi, mitä 112 §:n 2 momentissa säädetään viranomaiskatselmuksesta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmusta myönnetyn luvan voimassaoloaikana myös silloin, kun rakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.</p> <p>Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tai sen osan käyttöönoton edellytyksistä osittaisessa loppukatselmuksessa.</p>

## 7 Yhteenveto ja pohdinta

Rakennusvalvonnoille tilanteen tekee haastavaksi jatkuvat muutokset rakentamisen lainsäädäntöön. Rakentamislaki hyväksyttiin eduskunnassa Sanna Marinin hallituskaudella, mutta jo ennen lain voimaantuloa Petteri Orpon hallitus teki muutoksia ("korjaussarja") rakentamislakiin oman hallitusohjelmansa mukaisesti [Martinkauppi 2024: johdanto]. Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025, mutta vasta 1.1.2026 alkaen sovelletaan seuraavia pykäläiä: 38. Rakennuksen vähähii-lisyys, 38. a Hiilijalanjäljen raja-arvo, 61. Rakentamislupahakemus, 68. a Mää- rääika rakentamislupahakemuksen käsittelylle ja seuraamukset määräajan lai- minlyömisestä [Rakentamislaki 2023]. Myös ympäristöministeriön asetus raken- nuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuoteluettelosta tulee voimaan 1.1.2026 [Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuo- teluettelosta 2024]. 1.1.2026 voimaan tulevat rakentamislain säädökset vaativat kuntien käyttämiin ohjelmistoihin uusia toimintoja [Mäenpää 2025: dia 45].

Rakentamislain niin sanottu "tuunaussarja" oli lausunnolla 25.4.2025 asti [Lau- suntopyyntö: rakentamislakiin ehdotetaan uusia säännöksiä rakennusten ener- giatehokkuudesta ja lyhytvuokrauksesta 2025]. Rakentamislakiin suunnitellaan uusia muutoksia rakennusten energiatehokkuusdirektiivin EPBD:n ja lyhytvuok- raukseen liittyen [Mäenpää 2025: diat 38–39].

Valmistelussa olevia asetuksia ovat valtioneuvoston asetukset rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen eräiden pykälien kumoamisesta, ympäris- töministeriön asetus rakentamisen suunnitelmamallien ja viranomaiskatselmus- ten sisällöstä, valtioneuvoston asetus rakennusten hiilijalanjäljen raja-arvoista ja ympäristöministeriön asetus koskien rakennetun ympäristön tietojärjestelmä Ryhtiin toimitettavia tietoja [Mäenpää 2025: diat 38 ja 45].

Näiden lisäksi on Orpon hallitusohjelman mukaisesti käynnistetty rakennusvalvontauudistus, jossa tavoitteena on varmistaa, että koko Suomessa on rakennusvalvonnoissa riittävä osaaminen ja palvelutaso sekä mahdollisimman yhtenäiset tulkinnat. Rakennusvalvontauudistuksen valmistelun työryhmän tehtävänä on analysoida erilaisia vaihtoehtoja rakennusvalvonnan toteuttamiseksi, tukea uudistusta koskevaa säädösvalmistelua ja antaa ehdotus rakennusvalvonnan järjestämisestä kustannustehokkaasti. [Rakennusvalvontauudistuksen valmistelun työryhmä 2024.] Valmisteilla on laki rakennusvalvonnan järjestämisestä, johon on esitetty kolme keskeisintä muutosta: suuremmat rakennusvalvontayksiköt, yksityinen tekninen tarkastus ja rakentamisen norminen tulkintalautakunta. Epäselvää on, toteutuuko laki tällä hallituskaudella. [Mäenpää 2025: dia 41].

Päävastuullisen toteuttajan vastuu pykälä jäi rakentamislaita pois, joten rakentamisen vastuut säilyvät suhteellisen ennallaan. Rakentamislain lupakynnyksen nouseminen aiheuttaa rakentamishankkeeseen ryhtyville lisää vastuuta. Vaikka kyseessä oleva rakentamistyö ei enää vaatisikaan rakentamislupaa rakennusvalvonnalta, rakentamishankkeeseen ryhtyvän on silti noudatettava muun muassa voimassa olevia määräyksiä ja kaavaa. Rakennusvalvontaviranomainen ei valvo näitä kohteita, mutta laiminlyöntitilanteissa viranomaisen voi joutua tekemään jälkivalvontaa. [Jääskeläinen 2023: luku 7.1; Rakentamislaki 2023: § 148.]

Rakennusvalvonnalle kuuluu vahvasti neuvontavastuu ja -velvollisuus, jota hoidetaan ohjeilla rakennusvalvonnan nettisivuilla, rakennusvalvontojen yhteisillä TopTen-ohjekorteilla, neuvontatilaisuuksilla, arkipäiväisessä työssä työmailla, puheluisissa, sähköposteissa ja Lupapiste-viesteissä. Jos asiakkaan tarvitsemaan tietoon liittyy ohje, se kannattaa tuoda esille jo senkin vuoksi, että tietous rakennusvalvonnan ohjeista ja TopTen-ohjekorteista leviäisi asiakkaiden keskuudessa.

Vihdoinkin laissa velvoitetaan myös rakennusvalvontaviranomaista ylläpitämään osaamistaan [Rakentamislaki 2023: § 103.1]. Ammattitaidon ylläpito on tärkeää, mutta vaatii kunnilta panostamista täydennyskoulutusmahdollisuuksiin [Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislainsäädännön muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 2022: 4.2.2.3].

Rakennusvalvontaviranomaisen toimintaa rakentamislainsäädännössä täsmennetään, tarkennetaan ja ohjataan käyttämään laissa annettuja ohjauskeinoja, kuten laadunvarmistusselvitystä, asiantuntijatarkastusta, ulkopuolista tarkastusta rohkeammin [Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 2022: luku 4.2.5]. Myös hallinnollisia pakkokeinoja käytetään tulevaisuudessa enemmän. Nämä toimet vaativat resursseja ja aikaa, joita on tarkoitus vapautua lupakynnyksen nostamisen myötä [Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi rakentamislain muuttamisesta ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 2022: luku 4.2.3.2]. Rakennusvalvonnoilla on pelkoja siitä, että lupakynnyksen nosto aiheuttaa lisätöitä jälkikäteiselle valvonnalle. Tulevaisuus näyttää, vapautuuko resursseja riittävästi lupakynnyksen nostolla.

Tarkastusasiakirjan räätälöintiin hankkeelle ja osatarkastusten dokumentointiin on panostettava. Rakennushankkeen vastuulliset osapuolet on saatava ymmärtämään ennen aloituskokouksen järjestämistä saattaa nuo asiat kuntoon. Osatarkastusten dokumentointi voi pahimmillaan puuttua kokonaan. Parhaimmillaan osatarkastukset on dokumentoitu sähköiseen tarkastusasiakirjaan valokuvien, havaintotekstien, suunnitelmaotteiden, mittaustulosten ja sijaintitietojen kanssa.

Rakentamislain myötä rakennusvalvontaviranomaiselle tuli velvollisuus, ilmoittaa rakentamishankkeeseen ryhtyvälle, mikäli tarkastusasiakirjassa on virheellisiä merkintöjä, joilla on vaikutusta rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen [Rakentamislaki 2023: § 118]. Ilman tätä velvollisuuttakin vastuunsa ymmärtävä rakennusvalvontaviranomainen on näin aina tehnytkin, mutta tämän kaltaisten vastuiden on hyvä sisältyä lakiin.

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa, että hankkeen vastuuhenkilöt tekevät vastuulleen kuuluvat tarkastukset ja muut tehtävät. Tarkastuksia rakennusvalvontaviranomainen tekee vain pistokoeluoontoisesti, eivätkä tarkastusten vastuuhenkilöt (vastuulliset suunnittelijat ja työnjohtajat) voi siirtää vastuutaan virheistä rakennusvalvonnalle [Rämä 2004: 78]. Rakennusvalvontaviranomaisen vastuulla on esimerkiksi puuttua vastuuhenkilöiden laiminlyönteihin tehtävissään. [Jääskeläinen 2004: 130].

Rakennusvalvonnan tulisi keskittyä isoimpiin, yleisimpiin virhekohtiin rakentamisessa. Yhteistyö alalla eri ammattilaisten, eri rakennusvalvontojen kesken ja rakennusvalvontojen sisällä tuo tietoa, missä asioissa havaitaan ongelmia laajemmin. Viimeaikaisia esimerkkejä ovat rivitalojen palo-osastoinnit ja parvekelasikaiderakenteet. Ajoittain toistuva ongelma vaikuttaa olevan laajojen alakattorakenteiden ripustukset.

Sattumanvaraiset tarkastusmenettelyt ovat uusi tarkastustyyppi, joka tulee rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin [Rakentamislaki 2023: § 102.1]. Tarkoitus on luoda ”pelotevaikutus”, että rakennusvalvontaviranomainen voi milloin tahansa tulla tarkastamaan, ovatko työmaan vastuuhenkilöt huolehtineet vastuullaan olevista asioista. Helsingin rakennusvalvonnassa kokemukset sattumanvaraisista tarkastuksista ovat jättäneet epävarmuuden, saadaanko niillä varmistettua vastuuhenkilöiden velvollisuuksien suorittaminen [Laine 2025: dia 15]. Pientalotyömailla yleensä paikalla vain rakennustyömiehiä, joiden kanssa ei välttämättä ole edes yhteistä kieltä. Vastaava työnjohtaja ja tarkastusasiakirja eivät ole paikalla. Isommilla rakennustyömailla on todennäköisempää, että edes vastaava työnjohtaja on paikalla [Laine 2025: dia 12]. Jos vastaava työnjohtaja ei ole paikalla, on aika mahdotonta saada nähtäville tarkastusasiakirja [Laine 2025: dia 13].

Ulkopuolisen tarkastuksen pykälässä muutos on, että rakentamislain mukaan ulkopuolinen tarkastus on aina vaadittava, jos edes epäillään virhettä tai laiminlyöntiä, jonka selvittelyyn tarvitaan ulkopuolista asiantuntijaa.

Työn tuloksena laadittiin ohjeluonnos (liite 1) pientalon loppukatselmuksen muistilista ja lomakeluonnos (liite 2) rakentamishankkeeseen ryhtyvän ilmoitus loppukatselmusta varten Helsingin rakennusvalvonnalle. Liitteessä 1 on listaus pientalon loppukatselmusta suorittavalle tarkastusinsinöörille loppukatselmuksessa muistettavista asioista. Liitteessä 2 on lomakepohja rakentamishankkeeseen ryhtyvälle, jolla hän ilmoittaa rakennusvalvonnalle, että hän on varmistanut vastuulleen kuuluvat asiat rakentamishankkeestaan ja pyytää rakennusvalvonnalta osittaista loppukatselmusta tai loppukatselmusta. Työn tuloksia voidaan hyödyntää rakennusvalvonnan ohjeiden uudistustyössä.

## Lähteet

Asuntokauppalaki. 1994. 843/23.9.1994.

Hakemus liiton nykyisten, varsinaisten jäsenten rakennussuunnittelijan pätevyyksien toteamiseksi rakentamislain (751/2023) mukaisiksi tavanomaisen vaativuusluokan pätevyyksiksi. 2025. Ympäristöministeriön päätös VN/3051/2025. 26.2.2025.

Hallintolaki. 2003. 434/6.6.2003.

Hallituksen esitys eduskunnalle rakentamislaki ja siihen liittyviksi laeiksi. 2022. HE 139/2022.

Heikkilä-Kauppinen, Marja. 2012. Saanko luvan? 200 vuotta pääkaupungin rakennusvalvontaa - satavuotias rakennusvalvontavirasto. Helsinki: Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys. 2023. Verkkoaineisto. <<https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/tontit-ja-rakentamisen-luvat/rakennusluvan-hakeminen/helsingin-kaupungin-rakennusjarjestys>>. Luettu 11.4.2025.

Jäsenyys. 2025. Verkkoaineisto. Suomen Arkkitehtiliitto ry. SAFA. <<https://www.safa.fi/jasenyys/>> Luettu 5.4.2025.

Jääskeläinen, Lauri. 2025. Rakentamisen vastuu – muuttuiko mikään? Verkkoaineisto. RY Rakennettu Ympäristö-lehti 1/2025. Luettu 7.3.2025

Jääskeläinen, Lauri. 2023. Rakentamislaki ja rakennusvalvonta. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/rakentamislaki-ja-rakennusvalvonta>>. Luettu 20.12.2023.

Jääskeläinen, Lauri. 2024. Viranomaisen vastuut. Opintomateriaali. Rakennustarkastusyhdistys RTY. 14.5.2024.

Jääskeläinen, Lauri. 2004. Virhevastuu ja pakottavat keinot. Rakennustarkastuskirja. Suunnittelusta toteutukseen. 2004. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Kuntalaki. 2015. 410/10.4.2015.

Laine, Matleena. 2025. Sattumanvaraiset työmaatarkastukset. Opintomateriaali. Rakennustarkastusyhdistys RTY. Rakennustarkastuspäivät 21.3.2025.

Lainkirjoittajan opas. Kansallisten säädösten valmistelua koskevat ohjeet. 2014. Verkkoaineisto. Helsinki: Edita Publishing Oy. Luettu 4.4.2025.

Laine, Juha. 1993. Rakennusvirheistä. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. 2023. 752/21.4.2023.

Laki pelastuslain muuttamisesta. 2023. 436/23.3.2023.

Laki rakennuksen energiatodistuksesta. 2013. 50/18.1.2013.

Laki rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta. 2023. 812/21.4.2023

Laki viranomaistoiminnan julkisuudesta. 1999. 621/1.12.1999.

Lausuntopyyntö: rakentamislakiin ehdotetaan uusia säännöksiä rakennusten energiatehokkuudesta ja lyhyt vuokrauksesta. 2025. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriön tiedote. <<https://ym.fi/-/lausuntopyynto-rakentamislakiin-ehdotetaan-uusia-saannoksia-rakennusten-energiatehokkuudesta-ja-lyhyt vuokrauksesta>>. 28.2.2025. Luettu 23.4.2025.

Levanto, Risto & Ahlqvist, Henna. 2025. Erityismenettely ja laadunvarmistusselvitys. Laadunvarmistusselvitys, asiantuntijatarkastus ja ulkopuolinen tarkastus erityismenettelyn toimenpiteenä tai erikseen. Opintomateriaali. Rakennustarkastusyhdistys RTY. Rakennustarkastuspäivät 21.3.2025.

Linjasaneerauksen lupamenettely. 2020. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. Rakennusvalvonta. <[https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Linjasaneerauksen\\_rakennuslupamenettely.pdf](https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Linjasaneerauksen_rakennuslupamenettely.pdf)>. 3/2020. Luettu 25.4.2025.

Maankäyttö- ja rakennusasetus. 1999. 895/10.9.1999.

Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. 132/5.2.1999.

Maastoonmerkintä ja katselmukset. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki. Rakennusvalvonta. <<https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/tontit-ja-rakentamisen-luvat/rakentamisen-aikainen-valvonta/maastoonmerkinta-ja-katselmukset>>. Luettu 12.4.2025.

Martinkauppi, Kirsi. 2024. Rakentamislaki. E-kirja. Alma Insights. Päivitetty 17.9.2024.

Mölsä, Seppo. 2016. Näin Suomi homehtui – hyvä rakentamistapa sai aikaan pahaa jälkeä. Verkkoaineisto. Rakennuslehti. <<https://www.rakennuslehti.fi/2016/06/nain-suomi-homehtui-hyva-rakentamistapa-sai-aikaan-pahaa-jalkea/>>. 5.6.2016. Luettu 5.4.2025.

Pientalorakennuttajan työturvallisuusopas. 2021. Verkkoaineisto. Työsuojeluhallinnon julkaisuja 2/2021. <[https://tyosuojelu.fi/documents/154017715/168016298/TSH\\_pientalorakennuttajan\\_tyoturvallisuusopas\\_FI.pdf/f7ca04b9-7ba8-75bc-6c73-aef5ae353e76/TSH\\_pientalorakennuttajan\\_tyoturvallisuusopas\\_FI.pdf?t=1716445432737](https://tyosuojelu.fi/documents/154017715/168016298/TSH_pientalorakennuttajan_tyoturvallisuusopas_FI.pdf/f7ca04b9-7ba8-75bc-6c73-aef5ae353e76/TSH_pientalorakennuttajan_tyoturvallisuusopas_FI.pdf?t=1716445432737)>. Luettu 12.4.2025.

Pohjavesialue. 2014. Verkkoaineisto. Helsingin kaupunki, rakennusvalvonta. <[https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Pohjavesialueille\\_rakentaminen\\_liitteinen\\_2014.pdf](https://www.hel.fi/static/rakvv/ohjeet/Pohjavesialueille_rakentaminen_liitteinen_2014.pdf)>. Luettu 29.04.2025.

Pätevyyden osoittamislaki. 2024. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <<https://ym.fi/patevyyden-osoittamislaki>>. Luettu 4.4.2025.

Rakennesuunnittelijan kelpoisuus. 2023. Verkkoaineisto. Rakennustarkastusyhdistys RTY ry. <<https://toptenrava.fi/rakentamisen-yhteiset-kaytannot/>>. 7.2.2023. Luettu 5.4.2025.

Mäenpää, Paula. 2025. Rakennetun ympäristön lainsäädäntöuudistus. Ajankohtaiswebinaari kunnille 16.1.2025. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <[https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/Webinaari\\_kunnille\\_160125\\_nettiin.pdf](https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/Webinaari_kunnille_160125_nettiin.pdf)>. Luettu 6.4.2025.

Rakennetun ympäristön pääsanasto. 2023. Verkkoaineisto. Digi- ja väestötietovirasto. <<https://sanastot.suomi.fi/terminology/rakymp>>. Luettu 13.2.2025.

Rakennusvalvonnan arkisto. Verkkoaineisto. <<https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/tontit-ja-rakentamisen-luvat/kaavat-kartat-ja-avustukset-rakentamiseen/rakennusvalvonnan-arkisto>>. Luettu 25.4.2025.

Rakennusvalvontauudistuksen valmistelun työryhmä. 2024. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <<https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM060:00/2024>>. Luettu 29.4.2025.

Rakentamislaki. 2023. 751/21.4.2023.

Rakentamislaki sujuvoittaa rakentamista ja edistää päästövähennyksiä ja kiertotaloutta. 2025. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <<https://ym.fi/rakentamislaki>>. Luettu 12.4.2025.

Rämä, Markku. 2004. Rakennustyön suoritus ja viranomainen. Rakennustarkastuskirja. Suunnittelusta toteutukseen. 2004. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Sisäasiainministeriön asetus palovaroittimien sijoittamisesta ja kunnossapidosta. 2009. 239/14.4.2009.

Suomen perustuslaki. 1999. 731/11.6.1999.

Sähköasennusten käyttöönottovaiheen tarkastukset. Verkkoaineisto. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes). <<https://tukes.fi/sahko/sahkoasennusten-kayttoonottovaiheen-tarkastukset>>. Luettu 5.4.2025.

Sähköturvallisuuslaki. 2016. 1135/16.12.2016.

Työturvallisuuslaki. 2002. 738/23.8.2002.

Valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta. 2009. 205/26.3.2009.

Valtioneuvoston asetus rakentamisen suunnittelutehtävien ja työnjohtotehtävien vaativuusluokkien määräytymisestä sekä tehtävissä edellytettävistä koulutuksista. 2024. 1063/30.12.2024.

Valtioneuvoston asetus sähkölaitteistoista. 2016. 1434/21.12.2016.

Ympäristöministeriön asetus eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä. 2013. 55/11.7.2013.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatodistuksesta. 2017. 1048/20.12.2017.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä ja rakennustuetelueltelosta. 2024. 1027/23.12.2024.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta. 2017. 1007/20.12.2017.

Ympäristöministeriön asetus rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä. 2015. 216/1.6.2015.

Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta. 2015. YM5/601/12.3.2015.

Ympäristöministeriön päätös Rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan henkilöpatentit FISE Oy:n toteamien pätevyyksien hyväksymisestä rakentamisen suunnittelu- tai työnjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta annetun lain (812/2023) mukaisiksi pätevyyksiksi. 2024. VN/33425/2024-SAAP -1. 13.12.2024.

Ympäristöministeriön päätös rakennusvalvontaviranomaisten toteamien pätevyysien hyväksymisestä rakentamisen suunnittelu- tai työjohtotehtävissä toimivien pätevyyden osoittamisesta annetun lain (812/2023) mukaisiksi pätevyyksiksi. 2024. VN/33988/2024. 2.12.2024.

## **Pientalon loppukatselmuksen muistilista**

Tämä loppukatselmuksen muistilista on yleinen ja hankekohtaisesti voi olla tarpeen esittää myös muita asiakirjoja.

### **Sisällys**

Ennen loppukatselmusta suoritettavat asiat	2
Tarkastusinsinöörin syytä tarkastaa loppukatselmuksella ainakin	2
Loppukatselmuksessa esitettävät asiakirjat	2
Mahdollisesti tarvittavia asiakirjoja	3
Lupapisteeseen toimitettavat osittaisen loppukatselmuksen ja loppukatselmuksen liiteasiakirjat	3

### **Ennen loppukatselmusta suoritettavat asiat**

- Sijaintikatselmuksset ovat suoritettuina, eikä niissä ole todettu poikkeamia sijainnissa/sijainneissa, koossa ja korkeusasemassa/korkeusasemissa.
  - Mahdollisten rakennusaikaisten muutosten vaatimat muutosluvat tulee olla käsitelty Lupapisteessä ennen loppukatselmusta.
  - Vaaditut erityissuunnitelmat (esim. pohjarakenne-, rakenne-, kvv-, iv-, palokatko-, hulevesi-, piha- ja istutussuunnitelmat) on toimitettu Lupapisteeseen, ne ovat leimattu ja ne ovat ajan tasalla.
  - Aiemmillä katselmuksilla havaitut puutteet on korjattu.
  - Päivitetty energiatodistus ja ilmanvuotoluvun mittauspöytäkirja on toimitettu Lupapisteeseen (TATE arvioi ja kuittaa).
- Rakentamislupapäätöksestä tarkastettava, onko muita vaatimuksia.

### **Tarkastusinsinöörin syytä tarkastaa loppukatselmuksella ainakin**

- Palovaroittimien riittävä määrä ja ohjeiden mukainen sijoittelu.
- Varapoistumisteitä riittävä määrä

### **Loppukatselmuksessa esitettävät asiakirjat**

- Selvitys aiemmillä katselmuksilla havaittujen puutteiden korjaamisesta.
- Tarkastusasiakirja on ajan tasalla ja totuudenmukainen. Rakentamislaki velvoittaa rakennusvalvontaviranomaisen ilmoittamaan rakentamishankkeeseen ryhtyvälle tarkastusasiakirjan virheellisistä merkinnöistä, ellei virheellä ole viranomaisen näkemyksen mukaan merkitystä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen.
- Sähkötöiden tarkastuspöytäkirja
- Kosteudenhallinnan valvontamuistio/-raportti
- Tuotekelpoisuudet ja niiden tarkastus aloituskokouksessa sovitulla tavalla
- Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeet

Paikalla oltava vastaava työnjohtaja ja rakennusvalvontaviranomainen.

**Mahdollisesti tarvittavia asiakirjoja:**

- Selvitys tulisijan ja hormin yhteensopivuudesta
- Äänimittausten tarkastuspöytäkirjat
- Ympäristösuojelulain mukainen lupa tai ilmoitusasiassa tehty päätös on täytäntöönpanokelpoinen.
- Aurinkosähköjärjestelmän tarkastuspöytäkirja
- Purkumateriaali- ja rakennusjätteselvitys: Koskee rakentamis- ja purkulupia ja myös rakennuspaikalta poiskuljetettavia maa- ja kiviaineksiä. Selvitys on päivitettävä rakennus- ja purkujättemäärien, toimituspaikkojen ja käsittelyn osalta ja selvityksessä edellytetyt tiedot on ilmoitettu Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan.
- Kiinteistörekisteriote mahdollisine rasitteineen. (Helsingin kaupungin vuokratonteilla rasitteet esitetään pitkäaikaisen vuokrasopimuksen liitteessä.)
- Suorituskyvyttömyysvakuus on esitettävä kohteissa, joissa on myytäviä asunto-osakkeita ja muiden asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavia yhteisöosuuksia. Suorituskyvyttömyysvakuuden puuttumisesta on ilmoitettava viipymättä Kilpailu- ja kuluttajavirastolle, mutta sen puuttuminen ei ole este osittaiselle loppukatselmukselle tai loppukatselmukselle.
- Invanostimen/-hissin tarkastuspöytäkirja

**Lupapisteeseen toimitettavat osittaisen loppukatselmuksen ja loppukatselmuksen liiteasiakirjat**

- RakL 122 §: mukainen rakentamishankkeeseen ryhtyvän ilmoitus loppukatselmusta varten
- Tarkastusasiakirjan yhteenveto
- Tärkeillä pohjavesialueilla jätevesiviemäreiden tiiveyskoepöytäkirja (TATE arvioi ja kuittaa)

RAKENNUSVALVONTA **RakL 122§:n mukainen rakentamishankkeeseen ryhtyvän ilmoitus loppukatselmusta varten**

Rakennuskohteen osoite

Kiinteistötunnus

Rakentamislupatunnus

-----  
 loppukatselmus

Rakennustyö on saatettu loppuun rakentamisluvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti

osittainen loppukatselmus

ilmoitus koskee seuraavia rakennuksia tai rakennuksen osia:

Edellä ilmoitetut rakennukset ja niiden osat ovat turvallisia, terveellisiä ja käyttökelpoisia, ja ne on rakennettu rakentamisluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukset ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty

muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen oleellisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty

rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä työvaiheita tarkastaneet henkilöt ovat varmentaneet tekemänsä tarkastukset rakennustyövaiheiden tarkastusasiakirjaan, ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on tämän ilmoituksen liitteenä

rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle

ympäristösuojelulain mukainen lupa tai ilmoitusasiassa tehty päätös on täytäntöönpanokelpoinen

ympäristölupaa tai ilmoitusta ei ole tarvittu

rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa

toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä

tontti on merkitty 43 b §:n mukaisesti kiinteistörekisteriin

Paikka ja aika:

-----  
Rakentamishankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan allekirjoitus ja nimenselvennys

-----  
LIITE: Tarkastusasiakirjan yhteenveto