

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 05.11.2024

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 05.11.2024

Toimenpidepyyntö rakennusvalvonta-asiassa; Keskeneräinen rakennustyö ja haitta ympäristölle

4504/10.03.00.08/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennustarkastaja Juhani Pirinen p. 044 482 0808

Lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

Päätös

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää, että rakennusvalvonnalle tehty toimenpidepyyntö on tutkittu riittävästi eikä anna aiheutta enempään toimenpiteisiin kuin mitä perusteluosassa on esitetty.

Perusteluosa

Rakennusvalvonnalle on tehty 27.6.2019 toimenpidepyyntö, jossa on pyyntönä "asiaintilan saattaminen vastaamaan säädöksiä". Kohdekiinteistö on [REDACTED], kiinteistötunnus [REDACTED]. Toimenpidepyynnön tekijöistä suurin osa on kohdekiinteistön naapurikiinteistöjen haltijoita. Toimenpidepyynnössä mainitaan, että kiinteistö vaarantaa ympäristöä jätteillä ja romuilla ja että kiinteistöllä rakenteilla olevassa talossa asutaan luvatta eikä jätehuoltoa ole järjestetty ja jätteitä poltetaan tulisijassa. Lisäksi edellytetään keskeneräisen rakennuksen valmiiksi saattamista. Yksi

toimenpidepyynnön tekijöistä on ollut asiasta myös myöhemmin useaan otteeseen yhteydessä rakennus- ja ympäristövalvontaan sähköpostitse ja puhelimitse.

Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi.

[Kuntaliiton hallintopakko-ohjeistuksen](#) mukaan asia tulisi aina saattaa rakennusvalvontaviranomaisena toimivan toimielimen käsiteltäväksi, mikäli valvontailmoitus on tehty kirjallisesti ja/tai ilmoittaja vaatii toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta toteaa, että kohteessa on ollut voimassaoleva rakennuslupa, eikä rakennusvalvonta ole voinut puuttua luvan mukaiseen rakentamiseen, vaikka rakentaminen onkin kestänyt normaalia pidempään. Kiinteistön kunnossapitoa ei myöskään ole maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta laiminlyöty siinä määrin, että rakennusvalvontaviranomainen olisi voinut käynnistää kohteessa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaiset velvoitetoimet, varsinkin huomioon ottaen voimassa oleva rakennuslupa ja keskeneräinen rakennustyö. Nyt rakennuslupa on rauennut eikä rakennustyötä ole saatettu loppuun, joten kohteessa käynnistetään velvoitetoimet sekä rakennustyön loppuunsaattamiseksi että piha-alueen siistimiseksi.

Toimenpidepyynnössä esitetyn muun kuin keskeneräisen rakennustyön osalta lautakunta toteaa, ettei rakennuksen omistajien mahdollinen luvaton asuminen eikä kiinteistön jätehuollon valvonta kuulu rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan piiriin. Omistajat eivät

virallisten rekisteritietojen mukaan ole kirjoilla toimenpidepyynnön kohteessa olevassa osoitteessa. Ympäristövalvonnan mukaan tontilla tapahtuva varastointi on rakentamiseen liittyvää, joten ympäristölle ei ole todettu aiheutuvan sellaista vaaraa, että asiaan tulisi puuttua.

### **Tehdyt toimenpiteet ja saadut selvitykset**

Rakennusvalvonnan valvontainsinööri on toimenpidepyynnön johdosta käynyt paikan päällä tarkistamassa tilanteen 12.7.2019, 31.7.2019 ja 12.8.2019 rakennuksen ulkopuolen ja ympäristön osalta. Valvontainsinööri on ollut yhteydessä rakentajaan, joka on myös kohteen vastaava työnjohtaja, ja huomauttanut, ettei kunnossapito täytä maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n säädöksiä. Rakentaja on tuolloin vastannut, että rakennuksen piha pidetään kyseisen pykälän mukaisessa kunnossa, mutta rakennustyö on kesken ja siksi sallitaan vähäisiä ja lyhytaikaisia poikkeamia valmiiseen rakennukseen verrattuna. Valvontainsinööri on elokuussa tehdyllä tarkastuskäynnillä todennut, että pihojen kunnostustyöt on ilmeisesti aloitettu.

Heinäkuussa 2021 tulleen puhelinsoiton johdosta saman vuoden kesän ja syksyn aikana on uudelleen selvitelty rakennus- ja ympäristövalvonnan sisällä mahdollisuutta puuttua ympäristöä häiritsevään pihan epäsiisteyteen. Kohteen rakennusluvan on todettu olevan voimassa 15.3.2023 asti. Ympäristönsuojelutarkastaja kävi kuitenkin kiinteistöllä 29.9.2021, jolloin totesi etupihan olevan kohtuullisen siisti, mutta takapihalla olevan varastointia. Kiinteistönhaltija ei tullut paikalle. Ympäristönsuojelutarkastaja oli katsonut tontilla olevan varastoinnin olevan ensisijaisesti rakentamiseen liittyvää varastointia eikä ympäristövalvonta siten voinut ryhtyä asiassa toimenpiteisiin.

Toimenpidepyynnön tekijä on palannut asiaan 29.4.2022, 15.7.2022 ja 6.10.2022. Rakennusvalvonnan valvontainsinööri suoritti 20.10.2022 paikan päällä katselmuksen ulkoalueelle. Ennen katselmusta valvontainsinööri oli yhteydessä rakentajaan, ilmoitti katselmuksesta ja pyysi omistajaa tulemaan paikan päälle. Tämän ei kuitenkaan ollut mahdollista tulla paikalle. Rakentaja ilmoitti, että rakennuksen alakerran sisäpuoliset työt ovat lähes valmiit ja hän saattaa koko rakennuksen käyttöönottoon tammikuussa 2023. Katselmuksessa havaittiin, että rakennuksen ulkopuoli on keskeneräinen ja piha-alueella oli varastoituna rakennusmateriaalia ja moottoriajoneuvoja.

Toimenpidepyynnön tekijä on lähettänyt asiassa viimeisimmän sähköpostin 29.9.2024 ja tiedustellut jälleen asian etenemistä. Koska kohteen rakennusluvan on todettu rauenneen 15.3.2023, käynnistetään asiassa maankäyttö- ja rakennuslain 170 §:n 1 momentin mukaiset velvoitetoimet rakennustöiden loppuunsaattamiseksi. Piha-alueen siistimiseksi käynnistetään erilliset velvoitetoimet maankäyttö- ja rakennuslain 170 §:n 2 momentin mukaisesti.

Toimenpidepyynnön tekijään on oltu vuosien varrella yhteydessä puhelimitse ja kerrottu, että kohteessa on voimassaoleva rakennuslupa, eikä toimenpiteisiin siksi voida ryhtyä. Päätöstä toimenpidepyyntöön ei sen tekijälle kuitenkaan ole toimitettu. Koska toimenpidepyyntöön tulee antaa valituskelpoinen päätös, annetaan se nyt huolimatta ajasta, joka alkuperäisen toimenpidepyynnön tekemisestä on kulunut.

### **Sovelletut lainkohdat**

#### **Maankäyttö- ja rakennuslaki**

166 §

Rakennuksen kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

--

#### 170 §

Keskeneräinen rakennustyö tai hylätty rakennus

Jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisyyden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

#### Perustuslaki 21 §

#### Hallintolaki 19 §, 20 §, 31 §, 43.1 §, 47 §

### Muutoksenhaku

Hallintovalitus

### Toimenpiteet

Ote: toimenpidepyynnön tekijät [REDACTED]  
[REDACTED]; toimenpidepyynnön yhteyshenkilön ([REDACTED]) tulee saattaa päätös tiedoksi muille allekirjoittaneille (hallintolaki 56 §),

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 05.11.2024

toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistön omistaja

[REDACTED]