

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 06.08.2024 § 57

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 06.08.2024

§ 57

Toimenpidepyyntö rakennusvalvonta-asiassa; tonttien välinen korkeusasema, katselmus rakennuspaikalla, rakennustöiden keskeyttäminen

1240/10.03.00.02/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennustarkastaja Juhani Pirinen p. 044 482 0808

Lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

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

Perusteluosa

Kiinteistölle 398-34-5-4, osoitteessa [REDACTED], Lahti, on myönnetty 3.4.2024 rakennuslupa 398-2024-128 omakotitalon rakentamiselle. Päätöksen antopäivä on ollut 23.4.2024. Päätös on lainvoimainen.

Naapurikiinteistön [REDACTED], osoitteessa [REDACTED], haltijat ovat 16.6.2024 toimittaneet rakennusvalvonnalle toimenpidepyynnön koskien kohdekiinteistön ja toimenpidepyynnön tekijän kiinteistön väliselle rajalle maatäyttöjen vuoksi syntynyttä korkeaa pengerrystä. Toimenpidepyynnön tekijät vaativat toimenpiteen välitöntä keskeytystä ja kirjallista vahvistusta,

että näin on toimittu. Toimenpidepyynnön tekijät ovat huolissaan myös tulevan rakennuksen alapuoliseen tontin osaan kerätyistä maakasoista ja rajalle syntyneestä jyrkähköstä penkereestä aiheutuvista hulevesivalumista ja mahdollisesta maan irtoamisesta.

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.

Rakennusvalvonta toteaa, että toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistön rakennushanke ja rakennuksen korot ovat voimassaolevan, lainvoimaisen rakennusluvan mukaisia. Rakennusvalvonnalla ei ole perusteita keskeyttää rakentamista.

Tehdyt toimenpiteet

Rakennuslupakäsittelyssä naapurin kuulemisen yhteydessä toimenpidepyynnön tekijä on huomauttanut rakennuksen korkeusasemasta. Toimenpidepyynnön tekijä ei ole kuitenkaan tehnyt myönnetystä rakennusluvasta oikaisuvaatimusta muutoksenhakuaikana.

Toimenpidepyynnön saatuaan rakennustarkastaja tilasi 17.6.2024 kohdekiinteistön rakennuksen korkeusaseman mittauksen. Kaupungin mittaryhmän ilmoituksen mukaan kohdekiinteistön rakennuksen sokkelikorkeus on +101.150, kun rakennuslupapiirustuksessa se on

+101.200. Rakennus on rakennusluvan mukaista korkoa alempana eikä perusteita rakennustöiden keskeyttämiseen korkeusaseman johdosta näin ollen ole.

Rakennustarkastaja kävi 18.6.2024 toimenpidepyynnön tekijän pyynnöstä tämän tontilla katsomassa rajalle syntynyttä pengertä.

Toimenpidepyynnön tekijä oli tarkastuksessa oli läsnä.

27.6.2024 kohdekiinteistöllä suoritettiin katselmus, jossa olivat läsnä rakennustarkastaja, rakennushankkeeseen ryhtyneet ja heidän vastaava työnjohtajansa ja pääsuunnittelijansa sekä toimenpidepyynnön tekijät. Katselmuksessa todettiin, että toimenpidepyynnön kohteena oleva tontti on kapea ja kalteva sekä pituus- että poikkileikkaussuuntaan. Suoraan tasoon rakennettavan rakennuksen sijoittaminen tontille on haastavaa.

Kohdekiinteistön rakennushankkeessa on kuitenkin huolehdittava, että hulevesiä tai maamassoja ei pääse valumaan toimenpidepyynnön tekijän tontille. Tämän johdosta rakennusvalvonta on edellyttänyt, että rakennusvalvonnalle esittää suunnitelma pengerryksen korjaamisesta ja suunnitelmalle tehdään naapurinkuuleminen. Myös ylimääräiset maamassat on poistettava tontilta ja tontin korkojen on oltava voimassa olevan asemapiirroksen mukaiset. Edellytetyt toimenpiteet on tehtävä 31.10.2024 mennessä.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki

165 §

Luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen

Jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Mikäli kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.

180 §

Rakennustyön keskeyttäminen

Jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ.

Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Perustuslaki 21 §

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta

Päätöspäivämäärä 06.08.2024 § 57

Toimenpiteet

Ote: toimenpidepyynnön tekijät [REDACTED]
saantitodistuskirjeenä, toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistön
omistajat [REDACTED]