

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 08.10.2024 § 83

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 08.10.2024

§ 83

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle rakennus- ja ympäristölupalautakunnan päätöksestä 11.6.2024 § 48

8684/10.03.00.02/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennustarkastaja Juhani Pirinen p. 044 482 0808

Lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää antaa lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle perusteluosassa esitetyn.

Perusteluosa

**Päätös toimenpidepyyntöön, rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
11.6.2024 § 48**

Valittaja on lähettänyt rakennusvalvonnalle selvityspyynnön ja useita viestejä linjasaneerauksen, rakennuslupa 398-2021-1097, puutteista muun muassa palokatkojen toteuttamisesta ja niiden merkitsemisestä sekä viemärikaatojen toimivuudesta. Rakennusvalvonta on ryhtynyt toimenpiteisiin toimenpidepyynnön johdosta ja pyytänyt selvityksen kyseessä olevalta taloyhtiöltä asiassa. Taloyhtiö toimitti selvityksen, joka rakennusvalvonnan käsityksen mukaan on ollut riittävä eikä selvitys ole

antanut aihetta enempiin toimenpiteisiin. Koska 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, on asia viety rakennus- ja ympäristölupalautakunnan päätettäväksi. Lautakunnan päätöksestä on valitusoikeus hallinto-oikeudelle. Lautakunta on päättänyt 11.6.2024 § 48, että rakennusvalvonnalle tehty toimenpidepyyntö on tutkittu riittävästi eikä anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.

### **Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö**

Asianosainen on tehnyt lautakunnan päätöksestä valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 27.8.2024 päivätyllä lausuntopyynnöllä (1772/03.04.04.04.16/2024) kehottanut antamaan valituksen johdosta lausunnon ja liittämään mukaan päätöksen perusteena olleet asiakirjat. Lausunto ja asiakirjat tulee toimittaa hallinto-oikeudelle viimeistään 22.10.2024.

### **Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle**

Asiassa on kyse siitä, onko valittajan toimenpidepyyntö käsitelty asianmukaisesti.

Perustuslain 21 §:n 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.

Valittaja vaatii selvitystä, ovatko asiaa tutkineet osapuolet, rakennusvalvonta ja rakennus- ja ympäristölupalautakunta toimineet päätöksiä tehdessään täysin oikein ja riittävällä huolellisuudella, niin kuin laki heiltä velvoittaa. Valittaja vaatii myös riittäviin jatkotoimenpiteisiin ryhtymistä ja asian tarkempaa tutkimista sekä asian palauttamista rakennus- ja ympäristölupalautakunnan käsittelyyn, mikäli asioissa ei ole toimittu täysin oikein ja riittävällä huolellisuudella.

Tältä osin rakennus- ja ympäristölupalautakunta vastaa, että rakennusvalvontaviranomainen ja sen alainen rakennusvalvonta noudattavat aina toiminnassaan viranomaisille asetettuja hallintolakiin kirjattuja hyvän hallinnon perusteita ja oikeusperiaatteita, jotka ohjaavat viranomaisen päätösharkintaa ja muuta asian käsittelyä. Niiden mukaan muun muassa (HL 6 §) viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Kyseisessä tapauksessa valittaja on tehnyt toimenpidepyynnön, minkä johdosta hänen asiansa on tutkittu asianmukaisesti ja hän on saanut asiassa valituskelpoisen päätöksen. Tutkinnassa on otettu tasapuolisesti huomioon sekä valittajan että toimenpidepyynnön kohteena olevan taloyhtiön selvitykset asiassa. Koska viranomaisen toimien on oltava myös oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden, ei voida lähteä siitä, että toimenpidepyynnön tekijän kaikki vaateet voitaisiin sellaisinaan huomioida tai että toimenpidepyynnön tekijällä olisi oikeus määrätä, mihin toimiin rakennusvalvontaviranomainen tutkinnassaan ryhtyy.

Rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu myöskään puuttua osapuolten keskinäisiin kiistoihin tai ratkaista niitä, vaan selvittää tosiasiat sille kuuluvan toimivallan rajoissa. Rakennusvalvonta ei käytä

toimivaltaansa hyväksyttäviin tarkoituksiin, mikäli se ryhtyy ajamaan valittajan asiaa ja vaatimaan taloyhtiöltä kohtuuttomia toimenpiteitä asian laatuun nähden. Valittaja ei ole tuonut esiin mitään sellaista, minkä perusteella asia pitäisi palauttaa lautakunnalle uudelleen käsittelyyn.

Rakennusvalvonta on saanut asiassa 25.4.2024 lähetettyyn selvityspyyntöön rakennushankkeeseen ryhtyneeltä taloyhtiöltä selityksen 24.5.2024, minkä mukaan kohteessa ei ole valittajan väittämiä puutteita. Palokatkot on selityksen mukaan tehty Lahden rakennusvalvonnan sähköiseen järjestelmään tallennettujen palokatkosuunnitelmien mukaisesti ja vastaava työnjohtaja on tarkastanut palokatkot, ennen kuin on kuitannut sähköiseen tarkastusasiakirjaan rastin kohdalle palokatkojen tarkastus. Lisäksi tiedot palokatkotuotteista on tallennettu urakoitsijan toimesta tarkastusasiakirjan palokatkokohdan alle omina liitteinään. Käytetyt tuotteet ovat suunnitelman mukaisia ja täyttävät palomääräykset. Urakan luovutusaineistossa on palokatkosuunnitelma, josta ilmenee tehdyt palokatkot. Alakattojen yläpuolella nähtävillä olevat palokatkot on merkitty seinään liimattavilla palokatkomerkintätarroilla. Tarroissa on ollut alun perin merkintävirhe; rasti väärässä kohdassa. Tämä tarrojen merkintävirhe on korjattu takuutyönä kaikkien nähtävissä olevien palokatkojen osalta.

Rakennusvalvonnalla ei ole aihetta epäillä annettua selvitystä, vaikka valittaja näin tekeekin. Hankkeeseen ryhtynyt ja hänen vastuuhenkilönsä vastaavat antamistaan selvityksistä.

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta toteaa vielä kiistaa aiheuttaneesta palokatkoasiasta, että palokatkoja ei ole voitu toteuttaa valittajan huoneistossa, koska valittaja on taloyhtiön selvityksen mukaan kieltänyt urakoitsijalta pääsyn huoneistoon ja siksi palokatkot on jouduttu toteuttamaan huoneiston ulkopuolelta. Valittaja on kyseenalaistanut

rakennuksen kaikkien palokatkojen laadun esittämättä tästä konkreettista todistetta. Tavarantarkastajan raportti koskee vain valittajan asuntoa ■■■.

Valittaja vaatii Lahden rakennusvalvontaa velvoitettavan tutustumaan tarkemmin voimassa oleviin rakennusalan topten-käytäntöihin, joihin Lahden kaupunki on valittajan mukaan erityisesti sitoutunut ja kertoo myös rakennusvalvonnan olevan syytä tutkia toimintatapojaan. Tähän rakennus- ja ympäristölupalautakunta vastaa, että rakennusvalvonta päättää itsenäisesti ja riippumattomasti omasta sisäisestä toiminnastaan viranomaistoiminnan ja hyvän hallinnon mukaisesti ja toimii maankäyttö- ja rakennuslain säätämässä rajoissa. Rakentamisen yhteisiä Topten-käytäntöjä valmistelee laaja joukko kunnallisten rakennusvalvontojen edustajia yhteistyössä rakennusalan muiden toimijoiden kanssa. Yhteistyön tuloksena on syntynyt ja päivittyy Topten-kortisto, joka on kehittynyt rakennusalalla melko hyvin tunnetuksi, rakentamisen eri tahoja palvelevaksi kokonaisuudeksi. Lahti on yhtenä kaupunkina mukana Topten-kortistossa ja tuntee siten kyllä kortiston ja niiden käyttötarkoituksen. Valittaja viittaa asiantuntija-arvioihin ja lausuntoihin, joiden mukaan Topten-ohjekorttia PALO 02 A ei ole ainakaan täysin noudatettu, mutta ei ole esittänyt kyseisten asiantuntijoiden lausuntoja rakennusvalvonnalle. Rakennusvalvontaan on toimitettu ainoastaan tavarantarkastajan tarkastuskertomus.

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta toteaa, että valittajan mainitsema ohjekortti PALO 02 A on vahvistettu 28.3.2023 ja siitä on jo uudempikin versio, joka on vahvistettu 3.7.2024. Nyt kyseessä olevan riitatapauksen rakennuslupaa on haettu 16.12.2021 ja päätös on annettu julkijanon jälkeen 24.1.2022. Ohjekorttia ei ole vielä ollut olemassa käsiteltäessä tai päätettäessä lupaa 398-2021-1097. Mahdollisesti pääkaupunkiseudulla kyseinen ohjekortti on voinut olla käytössä, mutta ei vielä

valtakunnallisesti. Muutoinkin lautakunta toteaa, että ohjeet eivät ole sitovia säädöksiä. Hakemukset käsitellään aina voimassa olevan lainsäädännön ja määräysten mukaisesti. Jo hallintolain oikeusperiaatteiden mukaisestikin olisi kohtuutonta rakentamisen aikana tai rakentamisen jo tultua tehdä vielä lisävelvoitteita myönnettyä rakennuslupaa koskien, mikäli rakentaminen on suoritettu myönnetyn luvan mukaisesti. Tämä rikkoisi räikeästi luvan saaneen oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia vastaan (HL 6 §).

Vaatimusten perusteluissa valittaja viittaa asioiden ristiriitaisuuksiin, rakennusvalvonnan virheisiin ja huolimattomuuteen sekä todisteiden puutteeseen. Näihin rakennus- ja ympäristölupalautakunta vastaa sillä, mitä edellä on jo vastattu. Lisäksi todetaan, että rakennusvalvonta toimii pääasiallisesti saamiensa asiakirjaselvitysten pohjalta sille maankäyttö- ja rakennuslaissa (124 §) asetetun valvontavelvoitteen mukaisesti. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat.

Rakennusvalvonnan tekemiä virheitä ei yksilöidä, joten niihin lautakunta ei voi ottaa tarkemmin kantaa. Rakennus- ja ympäristölupalautakunta toteaa kuitenkin, että mikäli valittaja viittaa siihen, että rakennuskohteessa pidetty loppukatselmus on korjattu luvan saaneen taloyhtiön luvalla hallintolain 50 §:n mukaisesti osaloppukatselmukseksi todetaan, että loppukatselmus on muutettu osittaiseksi, koska valittajan asunnon osalta rakennustyöt ovat kesken. Valittaja on taloyhtiön selvityksen mukaan

kieltänyt rakennustöiden suorittamisen loppuun huoneistossaan asukaskohtaisista muutoksista syntyneen kiistan vuoksi. Kun katselmus on muutettu osittaiseksi loppukatselmukseksi, se mahdollistaa taloyhtiön hakemaan rakennustyön aikaista muutoslupaa, jossa taloyhtiö voi rajata valittajan asunnon pois urakasta näin halutessaan.

Valittaja moittii valituksessaan rakennusvalvontaa käsittelyn hitaudesta ja siitä, että on joutunut toimittamaan useamman tiedustelun ja pyynnön, ennen kuin toimenpiteisiin on ryhdytty. Rakennus- ja ympäristölupalautakunta kiistää hidastelun. Se, että valittaja on tehnyt rakennusvalvontaan useamman tiedustelun ja pyynnön, ei tarkoita sitä, että toimeen ei olisi ryhdytty jo ensimmäisen toimenpidepyynnön johdosta.

Valittajan toimenpidepyyntö on käsitelty hallintolain 23 §:n mukaisesti ilman aiheetonta viivytystä. Toimenpidepyyntö on tehty 1.12.2023, minkä johdosta rakennusvalvonta on ollut välittömästi yhteydessä taloyhtiöön ja rakennusluvan vastuuhenkilöihin toimenpidepyynnössä esitettyjen väittämien selvittämiseksi. Yhteinen palaveri taloyhtiön, urakoitsijan ja hankkeen muiden osallisten kesken on saatu sovittua pidettäväksi jo 7.2.2024, vaikka palaveri on pitänyt järjestää sopien yhdeksän ihmisen aikatauluihin. Palaverissa olivat mukana taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja, isännöitsijä, urakoitsijoiden edustajat ja valvoja, vastaava työnjohtaja sekä rakennusvalvonnasta rakennustarkastaja ja valvontainsinööri. Palaverissa sovittujen asioiden toteuttamiseen on annettu aikaa, mutta silti jo 25.4.2024 taloyhtiölle on lähetetty virallinen selityspyyntö toimenpidepyynnön tekijän väittämistä puuttuvista palokatkoista. Selitys on saatu 24.5.2024. Tämän jälkeen toimenpidepyyntöön on annettu päätös heti seuraavassa rakennus- ja ympäristölupalautakunnan kokouksessa 11.6.2024.

Rakennusvalvonnan vastuulla on asioiden huolellinen valmistelu ja tutkiminen, ja tutkinnan eri vaiheissa on annettava asianosaisille aikaa muun muassa vastausten antamiseen ja toimenpiteiden suorittamiseen. Tämän vuoksi on normaalia, että toimenpidepyyntöjen käsittelyyn saattaa kulua kauemminkin aikaa asian laadusta ja vaadituista toimenpiteistä riippuen. Kyseessä oleva toimenpidepyyntö on käsitelty asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä.

Hallinto-oikeuden pyytämät asiakirjat lähetetään tämän lausunnon mukana. Palokatkoja koskevien määräysten osalta todetaan seuraava. Palokatkoista on edellytetty suunnitelmaa lupapäätöksessä. Lupapäätöksessä ei ole määrätty palokatkosten merkitsemisestä, joten asia on ollut hankkeeseen ryhtyvän päätettävissä. Viemäriin kaadossa oleva padotus ja palokatkosten puutteet huoneistossa ■■■ tulee korjata, kun huoneiston remonttia joskus jatketaan. Tällä hetkellä hanke on keskeytynyt.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 b § (21.12.2012/958) toteaa paloturvallisuudesta: Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi. Palon syttymisen vaaraa on rajoitettava. Rakennuksen kantavien rakenteiden on oltava sellaiset, että ne palon sattuessa kestävät vähimmäisajan ottaen huomioon rakennuksen sortuminen, poistumisen turvaaminen, pelastustoiminta ja palon hallintaan saaminen. Palon ja savun kehittymistä ja leviämistä rakennuksessa sekä palon leviämistä lähistöllä oleviin rakennuksiin on pystyttävä rajoittamaan. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä paloturvallisuuden kannalta soveltuvia rakennustuotteita ja teknisiä laitteistoja.



Rakennuksen on oltava sellainen, että siinä olevat voivat palon sattuessa pelastautua tai heidät voidaan pelastaa. Pelastushenkilöstön turvallisuus on rakentamisessa otettava huomioon. Lupaviranomainen voi edellyttää laadittavaksi turvallisuusselvityksen poistumisturvallisuuden kannalta erittäin vaativasta kohteesta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä:

- 1) palon syttymisen ja leviämisen rajoittamisesta sekä taloteknisten ja lämmitykseen käytettävien laitteistojen paloturvallisuudesta;
- 2) rakenteiden kantavuudesta palotilanteessa ja tähän liittyvistä rakennustuotteiden ominaisuuksista;
- 3) palon ja savun kehittymisen ja leviämisen rajoittamisesta ja tähän liittyvien rakennustuotteiden ja laitteistojen ominaisuuksista;
- 4) poistumisturvallisuudesta ja turvallisuusselvityksestä;
- 5) sammutus- ja pelastustehtävien järjestelystä.

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 § 18 määrää läpivienneistä osastoivissa rakenteissa seuraavasti: Osastoivan rakennusosan läpi johdetut putket, roilot, kanavat, johdot, savupiiput ja hormit sekä kuljetinlaitteistojen edellyttämät läpiviennit eivät olennaisesti saa heikentää rakennusosan osastoivuutta.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 08.10.2024 § 83

## Toimenpiteet

Ote: Hämeenlinnan hallinto-oikeus, hameenlinna.hao(at)oikeus.fi, otteen mukana lähetetään hallinto-oikeuden pyytämät asiakirjat (oheismateriaali lukuunottamatta valitusta), saatteessa mainittava hallinto-oikeuden diaarinumero 1772/03.04.04.04.16/2024