

## Rakennus- ja ympäristölupalaakunta

## Pöytäkirja

Aika 08.10.2024 16:00 - 17:22

Paikka Askonkatu 2, 4. krs, kokoustitat Salpausselkä/Sokkeli

	Nimi	Tehtävä	Lisätieto
Osallistujat	Storlöpare Janne	I varapuheenjohtaja	Kokouksen puheenjohtaja
	Kaasinen Hannu	II varapuheenjohtaja	
	Similä Neea	jäsen	
	Ruhberg Jukka	jäsen	
	Öster Kirsi	jäsen	
	Uhrman Jani	jäsen	
	Kupiainen Anna Kaisa	jäsen	
	Ylä-Soininmäki Tauno	jäsen	
	Taipale Esko	varajäsen	
	Alho Olli	kaupunkikehitysjohtaja, esittelijä	
	Sivonen Markku	rakennuslupapäällikkö, asiantuntija	
	Alaluukas Juha	ympäristölupapäällikkö, asiantuntija	
	Löytty Petra	kaupungineläinlääkäri, asiantuntija	
Nordberg Pia	valmistelusihteeri, pöytäkirjanpitäjä		

Nimi

Tehtävä

Lisätieto

Poissa	Wallenius Jani	puheenjohtaja
	Heikkinen Minna	jäsen
	Kempainen Mika	rak.- ja ymp.valv. johtaja, esittelijä

Rakennus- ja ympäristölupalaakunnan puolesta

Janne Storlöpare

Pia Nordberg

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Jukka Ruhberg

Anna Kaisa Kupiainen

Pöytäkirja on ollut nähtävillä Lahden kaupungin yleisessä tietoverkossa osoitteessa

<http://www.lahti.fi> 15.10.2024

Pia Nordberg

valmistelusihteri

§	Otsikko	Sivu
§ 78	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 79	Pöytäkirjan tarkastajat	5
§ 80	Oikaisuvaatimus vahingonkorvauspäätöksestä	6
§ 81	Oikaisuvaatimus vahingonkorvauspäätöksestä	9
§ 82	Toimenpidepyyntö rakennusvalvonta-asiassa; puuttuvat autopaikat	12
§ 83	Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle rakennus- ja ympäristölupalautakunnan päätöksestä 11.6.2024 § 48	18
§ 84	Rakennuslupa 398-2024-303, Pohjoinen Liipolankatu 10	28
§ 85	Terveysturvallisuuslain 27, 51 ja 53 §:n mukaisen määräyksen antaminen, Asunto Oy Loviisankulma	30
§ 86	Tiedoksi merkittävät asiat	37
§ 87	Muut asiat	38

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 08.10.2024

§ 78

**Laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Rakennus- ja ympäristölupautakunta

Pöytäkirja

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupautakunta, 08.10.2024

nro 9

§ 79

Pöytäkirjan tarkastajat

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin jäsenet Jukka Ruhberg ja Anna Kaisa Kupiainen.

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 08.10.2024

§ 80

Oikaisuvaatimus vahingonkorvauspäätöksestä

9250/03.02.00.00/2022

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Metsäsuunnittelija Katja Hattunen p. 0444163996

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupa\* lautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

\*Päätösehdotus korjattu HAL 51 §:n nojalla 9.10.2024.

Perusteluosa

Kaupungin metsäalueelta (Lepolanpuisto) katkesi lehtipuun isohko haara Asunto Oy Kivistönrinteen aidan päälle. Katkennut runko aiheutti vahinkoa tontin rajalla sijaitsevalle verkkoaidalle. As Oy Kivistönrinne vaati korvausta (799,12 €) aidan korjauksesta. Korvausvaatimus hylättiin.

As Oy Kivistönrinne vaatii oikaisua tehtyyn viranhaltijapäätökseen ja katsoo, ettei ole taloyhtiön vastuulla tarkailla Lahden kaupungin omistamia puita vaan vastuu kuuluu aina maanomistajalle.

Vahinkoa aiheuttanut puu on raita, jolle tyypillistä on iän myötä ränsistyminen ja mm. oksan haaroja voi repeytyä. Merkkejä

huonokuntoisuudesta ovat esimerkiksi latvan tai erillisen haaran kuivuminen ja lehdetttömyys kesäaikaan. Rungolla voi olla myös erilaisia kääpiä, jotka voivat olla merkki lahovauriosta.

Lepolanpuiston alue on pääosin luonnontilaista eikä siellä tehdä metsänhoitotöitä mm. erityisten luontoarvojen vuoksi. Metsäalueilla, joilla tehdään hoitotöitä, pyritään hoitotöiden yhteydessä poistamaan ilmeiset riskipuut tonttien läheisyydestä. Hoitotöitä tehdään alueittain harvakseltaan, joten puusto ehtii muuttua hoitokertojen välissä eikä jatkuvaa puuston kunnon seuranta pystytä tekemään millään metsäalueella.

Vastaavissa puuston aiheuttamissa vahinkotapauksissa korvausvastuun on katsottu syntyneen siinä tapauksessa, että puun huonokuntoisuudesta on ilmoitettu kaupungille eikä kaupungin puolesta ole ryhdytty toimiin vahinkojen välttämiseksi. Kyseisestä puusta ei ollut tullut kaupungille ilmoitusta.

Pelkkä vahinkotapahtuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Vahingonkorvausvastuu perustuu lähtökohtaisesti tuottamukselle eli vahingonkorvausvastuun syntymiseksi on täytynyt syyllistyä laiminlyöntiin, huolimattomuuteen tai virheelliseen menettelyyn. Lisäksi edellytetään, että toiminnan tai laiminlyönnin ja syntyneen vahingon välillä on suora syy-yhteys. Tässä tapauksessa Lahden kaupungin toiminnassa ei ole ollut tuottamusta, laiminlyöntiä, huolimattomuutta tai virheellistä menettelyä.


Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta  
Pöytäkirja

nro 9

## Toimenpiteet

Asunto Oy Kivistönrinne c/o isännöitsijä 



Rakennus- ja ympäristölupalaakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalaakunta, 08.10.2024

§ 81

## Oikaisuvaatimus vahingonkorvauspäätöksestä

15446/03.02.00.00/2022

### Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Metsäsuunnittelija Katja Hattunen p. 044 416 3996

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

### Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

### Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen korjauskulujen osalta ja hylkää muilta osin.

### Perusteluosa

Kaupungin omistamalta metsäalueelta (Korvenreunanpuisto) kaatui [REDACTED] tontille pienehkö koivu. Kaatuessaan puu aiheutti vahinkoja asukkaan kasvihuoneelle. Asukas vaati kaupungilta korvauksia 643 € kasvihuoneen korjauskuluista ja viivästyskorkoa 13 % sekä asianhoitopalkkion 600 €. Korvausvaatimus hylättiin.

Vastaavissa puuston aiheuttamissa vahinkotapauksissa korvausvastuun on katsottu syntyneen siinä tapauksessa, että puun huonokuntoisuudesta on ilmoitettu kaupungille eikä kaupungin puolesta ole ryhdytty toimiin vahinkojen välttämiseksi.

Asukas vaatii oikaisua tehtyyn viranhaltijapäätökseen. Oikaisuvaatimuksen mukaan tontille on kaatunut jo aiempina vuosina (2020-21) toinenkin puu, jota raivaamaan tullee kaupungin urakoitsijalle hän on osoittanut tämän kyseisen koivun (vahinkoa aiheuttanut puu) ja esittänyt sen kaatoa. Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupungin urakoitsija on kieltäytynyt kaatamasta puuta ja sanonut, ettei hänellä ole lupaa kaataa puuta.

Vastaavissa tapauksissa toimintapana on ollut, että urakoitsija kaataa samalla selkeästi huonokuntoiset puut tai epäselvissä tapauksissa on yhteydessä kaupungin edustajaan. Kaupungin urakoitsijalla tai metsäsuunnittelijalla ei kuitenkaan ollut muistikuvaa tai dokumenttia tästä tapauksesta.

Asian ollessa epäselvä, voidaan todeta, että kaupungin olisi tullut suorittaa tarkempi puuston kunnan tarkastus kyseisellä metsäalueella. Tällöin voidaan katsoa kaupungin syyllistyneen laiminlyöntiin ja korvausvastuun muodostuvan. Asukkaalle korvataan kasvihuoneen korjauskuluja 643 € vahinkoilmoituksen mukaisesti.

Kysymyksessä on hallinnollinen asia ja soveltaen mitä laissa oikeudenkäynnistä hallintoasioissa luvussa 10 säädetään osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan kuluistaan.

Tässä tapauksessa ei ole perusteltua korvata oikaisuvaatimuksen tekijän muita kuluja. Oikaisuvaatimuksessa mainittua viivästyskorkoa (13 %) tai asianhoitopalkkiota (600 €) ei korvata.

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet



Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 08.10.2024

§ 82

Toimenpidepyyntö rakennusvalvonta-asiassa; puuttuvat autopaikat

3356/10.03.00.08/2024

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, että rakennusvalvonnalle tehty toimenpidepyyntö on tutkittu riittävästi eikä anna aiheutta enempään toimenpiteisiin kuin mihin on jo ryhdytty.

Perusteluosa

Rakennusvalvontaan on 31.5.2024 saapunut toimenpidepyyntö koskien As. Oy Pyökkipolku 8:n autopaikkajärjestelyjä kiinteistöllä 398-20-55-2. Kyse on lähitaloyhtiöiden pysäköintiin varatusta alueesta, jolta toimenpidepyynnön tekijän mukaan puuttuu 12 autopaikkaa, koska osakkaat ovat rakentaneet alueelle autotalleja. As. Oy Vaahterakatu 1–3 on rakentanut toimenpidepyynnön tekijän mukaan tallinsa As. Oy Pyökkipolku 8:n autopaikoille.

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 aiheena olevan asian johdosta on annettu kehoitus. Rakennusvalvonta jatkaa asian käsittelyä kehotuksen sisällön mukaisesti, joten tehtyyn toimenpidepyyntöön voidaan antaa tässä vaiheessa päätös.

### **Tehdyt toimenpiteet**

Rakennusvalvonta pyysi toimenpidepyynnön johdosta 17.6.2024 Saksalan Huolto Oy:ltä ja As. Oy Pyökkipolku 8:lta selvityksen autopaikkajärjestelyistä kohteessa.

Saksalan Huolto Oy on 17.7.2024 toimittanut autopaikkaselvityksen tilanteesta. Kyseessä olevan yhteispaikoitusalueen omistaa Saksalan Huolto Oy, joka on myöntänyt kolmelle taloyhtiölle hallinta- ja käyttöoikeuden alueeseen.

Rakennusvalvonta ja asemakaavoittaja ovat tutkineet Saksalan Huolto Oy:n laatiman selvityksen tontin 20055-2 autopaikkajärjestelyistä sekä rakennus- ja toimenpideluvat, joissa kyseisen tontin autopaikkajärjestelyitä on käsitelty. Asemakaavoittajan näkemyksen mukaan tontti on asemakaavan mukaisessa käytössä ja autopaikkojen määrät ja paikat

määräytyvät siten voimassa olevien rakennus- ja toimenpidelupien mukaisesti.

Saksalan Huolto Oy:n tekemän selvityksen mukaan yhteispaikoitusalueella on kolmen taloyhtiön autopaikkoja ja näiden jokaisen taloyhtiön asemapiirroksissa on merkitty määrätty määrä autopaikkoja joko tälle yhteispaikoitusalueelle ja/tai omalle tontille.

Saksalan Huolto Oy:n selvityksen mukaan autopaikkojen määrissä ja sijoitteluissa on tapahtunut muutoksia vuoden 1974 jälkeen, kun ensimmäinen käyttäjätaloyhtiö As. Oy Vaahterakatu 1–3 valmistui. Kyseiselle taloyhtiölle on määrätty autopaikkoja vuonna 1973 omalle ja yhteispaikoitusalueelle. As. Oy Vaahterakatu 1–3:n jälkeen valmistui vuonna 1976 As. Oy Pyökkipolku 8, jolle autopaikat on määrätty vain yhteispaikoitusalueelle. Seuraavaksi valmistui vuonna 1978 As. Oy Pyökkipolku 6, jolle autopaikat on myös määrätty vain yhteispaikoitusalueelle. Kaikkien näiden kerrostaloyhtiöiden autopaikkamääräksi esitettiin 1,2 x asuntojen lukumäärä, As. Oy Vaahterakatu 1–3 yhteensä 131 autopaikkaa, As. Oy Pyökkipolku 8 yhteensä 40 autopaikkaa ja As. Oy Pyökkipolku 6 yhteensä 40 autopaikkaa. Luvassa oli myös maininta, että alkuun voi rakentaa 60 % autopaikkavaateesta. Rakennusvalvonta selvitti, että vuoden 1974 rakennusluvan alkuperäisessä asemapiirroksessa on As. Oy Pyökkipolku 8:lle merkitty 40 autopaikkaa. Muissa uudemmissa asemapiirroksissa autopaikat on piirretty ja osin jopa mitoitettu, mutta autopaikkojako jää epäselväksi. Uusimmassa vuoden 2001 luvassa ja piirustuksessa on rakennusvalvonnan lisäämä teksti ”Tällä päätöksellä ei vahvisteta eikä hyväksytä autopaikkajärjestelyjä”.

Rakennusvalvonnan johtopäätös on se, että eri yhtiöiden autopaikkoja tulee löytyä yhtiöiden omilta tonteilta tai kyseessä olevalta yhteispaikoitusalueelta minimissään 60 % autopaikkavaateesta. Kyseinen velvoite tulee asemakaavamääräyksistä. Saksalan huollon laatiman selvityksen perusteella tämä vaade toteutuu ja asia on siltä osin kunnossa.

As. Oy Pyökkipolku 8:n voimassa olevassa rakennusluvassa on merkitty 40 autopaikkaa tontille 20055-2. Tältä osin tilanne kyseessä olevalla tontilla ei ole voimassa olevan rakennusluvan mukainen. Saksalan huollon toimitusjohtajan antaman suullisen lisäselvityksen mukaan tontti 20055-2 on taloyhtiöiden yhteisomistuksessa eikä 40 autopaikan osoittaminen yhdelle yhtiölle ole voimassa olevien sopimusten mukaan mahdollista.

Rakennusvalvonta antoi 29.8.2024 Saksalan Huolto Oy:lle kehotuksen asiassa. Rakennusvalvonta kehotti yhtiötä kiinteistön 398-20-55-2 omistajana osoittamaan As. Oy Pyökkipolku 8:n 40 autopaikkaa. Vaihtoehtona annettiin mahdollisuus saattaa voimassa olevat autopaikkajärjestelyt ajan tasalle hakemalla niille lupa. Määräaika kehotuksen noudattamiselle on 29.11.2024 mennessä.

Mikäli toimenpidettä ei ole tehty määräajan kuluessa, rakennusvalvontaviranomainen voi ryhtyä hallintopakkotoimenpiteisiin tilanteen korjaamiseksi. Hallintopakkotoimenpiteet kohdistuisivat silloin As. Oy Pyökkipolku 8:n puuttuvien autopaikkojen osoittamiseen.

### **Sovelletut lainkohdat**

#### **Maankäyttö- ja rakennuslaki**

#### **58 §**

#### **Asemakaavan oikeusvaikutukset**

Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).  
Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

--

#### **126 a §**

Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet

Edellä 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennelman tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti:

--

6) muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen (säilytys- tai varastointialue);

--

#### **Perustuslaki 21 §**

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: toimenpidepyynnön tekijä [REDACTED]  
[REDACTED], toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistön omistaja Saksalan Huolto Oy, toimitusjohtaja Ilkka Pollari, Saarnikatu 3, 15520 Lahti ja ilkka.pollari(at)ahu.fi sekä Asunto-osakeyhtiö Pyökkipolku 8, hallituksen puheenjohtaja [REDACTED]





Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

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. Viemärin 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 ympäristölupalaakunta  
Pöytäkirja

nro 9

## 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

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 08.10.2024

§ 84

Rakennuslupa 398-2024-303, Pohjoinen Liipolankatu 10

2503/10.03.00.02/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennuslupa-arkkitehti Miika Lindgren p. 050 383 6487

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Lautakunta myöntää liitteenä olevan rakennusluvan 398-2024-303.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Lahden Asunnot Oy on toimittanut 16.5.2024 rakennusvalvontaan kolmen asuinkerrostalon, kolmen varistorakennuksen ja neljän kolmen\* autokatoksen rakentamista koskevan lupahakemuksen (\*perusteluosaa korjattu HAL 51 §:n nojalla 9.10.2024). Rakennuspaikalta puretaan kolme asuinkerrostaloa ja niihin liittyvät talousrakennukset. Rakennuspaikka on Pohjoinen Liipolankatu 10, kiinteistötunnus 398-20-103-1.

Rakentaminen perustuu rakennusvalvonnan poikkeamispäätökseen 398-2024-483. Rakennusluvan 398-2024-303 mukaisia töitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on lainvoimainen.

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta  
Pöytäkirja

nro 9

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus

## Toimenpiteet

Ote hakijalle (rakennusvalvonta toimittaa e-luvan kautta)

Julkipano

## Liitteet

- 1 Rakennuslupa 398-2024-303

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 08.10.2024

§ 85

Terveystensuojelulain 27, 51 ja 53 §:n mukaisen määräyksen antaminen, Asunto Oy Loviisankulma

4338/11.02.01.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

terveydensuojeluinsinööri Marjo Pärnänen 044 4164849

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunta määrää terveydensuojelulain (763/1994) 27, 51 ja 53 §:n mukaisesti rakennuksen omistajan, Asunto Oy Loviisankulman, korjaamaan rakennuksen omistajan vastuulla olevan perusjärjestelmiin kuuluvan painovoimaisen ilmanvaihdon ja korvausilmansaannin asianmukaiseksi [REDACTED] huoneistossa sekä kiinteistön jokaisessa asuinhuoneistoissa / yleiset tilat, taloyhtiön toimittaman hormitutkimuksen (Suomen Hormistokeskus Oy:n hormitutkimus, päiväys 23.5.2024) sekä korjaussuunnitelman, (LVI-suunnittelu PAM-energia Oy, päiväys 5.9.2024) mukaisesti, viivytyksettä, kuitenkin

30.3.2025 mennessä. Päätös pannaan täytäntöön terveydensuojelulain 56 §:n mukaisesti muutoksenhausta huolimatta.

Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunta tehostaa määräystä juoksevilla uhkasakolla, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu määräaikaan mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä päävelvoitteelle on 5 000 € ja lisäerä jokaista uhkasakojaksoa on 2 000 €. Uhkasakkolain 10 §:n nojalla uhkasakko voidaan tuomita maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiselle ole pätevää syytä.

Kiinteistön omistaja voidaan tuomita maksamaan asetettu uhkasakon kiinteä peruserä määräajan päätyminen jälkeen (5 000 euroa) ja lisäksi, jos sama päävelvoite on edelleen myöhemmin täyttämättä, voidaan määrätä maksamaan uhkasakon lisäerä (2 000 euroa). Lisäerien määräämisen tarkastelujakso on kaksi kuukautta kerrallaan eli jokaisesta kahden kuukauden jaksosta, jonka aikana kiinteistön omistaja on rikkonut määräystä, voidaan sille tuomita uhkasakon lisäerä. Lisäerän tarkastelujakso alkaa peruserän tuomitsemispäätöstä seuraavan kalenterikuukauden alusta. Määräystä on noudatettava mahdollisesta valituksesta huolimatta.

## Perusteluosa

Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunta on asettanut 19.3.2024, terveydensuojelulain 27 ja 51 §:n mukaisen määräyksen Asunto Oy Loviisankulmalle, diaari nro 1174/11.02.01.01/2024 (oheismateriaali). Päätösehdotuksessa Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunta oli määrännyt terveydensuojelulain (763/1994) 27 ja 51 §:n mukaisesti rakennuksen omistajan, Asunto Oy Loviisankulman, korjaamaan

rakennuksen omistajan vastuulla olevan perusjärjestelmiin kuuluvan painovoimaisen ilmanvaihdon ja korvausilmansaannin asianmukaiseksi [REDACTED] huoneistossa, kuitenkin 30.9.2024 mennessä.

Lahden Isännöitsijätoimisto Oy:n, isännöitsijä on ilmoittanut 31.7.2024 yhteydenotossa Lahden ympäristöterveyteen sähköpostitse, ettei taloyhtiö pysty saattamaan ilmanvaihdon korjauksia loppuun kiinteistöllä osoitteessa [REDACTED], rakennus- ja ympäristölupalautakunnan asettamaan määräaikaan 30.9.2024 mennessä (oheismateriaali). Sähköpostitse on samalla ilmoitettu, että taloyhtiössä on suoritettu annettuun määräykseen liittyen, hormikartoitus ja iv-kanavien puhdistus sekä hormien pohjen puhdistus/tyhjennys niiltä osin, kun se on ollut mahdollista.

Isännöitsijän sähköpostissa on ilmoitettu, että taloyhtiö on aloittanut korjausten suunnittelun yhdessä asiantuntijatahojen kanssa ja tehnyt korjaussuunnitelmaa sisältöineen. Kaikkia asuntoja käsittävien korjausten laajuuden ja kustannusten takia taloyhtiön yhtiökokouksen tulee käsitellä korjauksien toteutus. Ylimääräisen yhtiökokouksen koolle kutsumisen valmisteluina taloyhtiö joutuu neuvottelemaan urakkakustannusten rahoittamisesta pankin kanssa sekä pyytää kilpailevilta yrityksiltä tarjouksia korjauksista. (Ylimääräinen yhtiökokous tulee koolle kutsutuksi korjaushankkeeseen liittyen syyskuun aikana.)

Taloyhtiö pyytää yhteydenotossa korjaaville toimille Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunnalta, aiemmin 19.3.2024 päätösehdotuksessa asetetulle määräajalle, lisääaikaa.

Isännöitsijä on toimittanut Lahden ympäristöterveyteen 31.7.2024 yhteydenotossa sähköpostitse tiedoksi Suomen Hormistokeskus Oy:n ilmavaihtokanaviston nuohousraportin, päiväys 15.5.2024 (oheismateriaali) ja Suomen Hormistokeskus Oy:n hormikartoitusraportin, päiväys 23.5.2024



(oheismateriaali). Raporteista on Lahden ympäristöterveys tehnyt erillisen asiakirjatarkastuksen, päiväys 27.8.2024 (oheismateriaali).

Ympäristöterveys on kuullut asianosaisia hallintolain 34 ja 36 §:n mukaisesti kirjallisesti 27.8.2024 päivätyllä kuulemiskirjeellä sähköisesti (oheismateriaali). Kuulemiskirjeessä taloyhtiölle, Lahden ympäristöterveys oli pyytänyt lisätietona määräajalla toimitettavaksi, 20.9.2024 mennessä As Oy Loviisankulman painovoimaisen ilmanvaihdon korjaussuunnitelman. Korjaussuunnitelma toimitettu tiedoksi Lahden ympäristöterveyteen sähköpostitse 17.9.2024(oheismateriaali), josta Lahden ympäristöterveys on tehnyt asiakirjatarkastuksen, tarkastuskertomus, päiväyksellä 27.9.2024 (oheismateriaali).

Kuulemiskirjeessä taloyhtiölle tuotu tiedoksi että, toimitettujen asiakirjojen ja tehtyjen selvitysten perusteella, Lahden ympäristöterveys tulee esittämään kunnan terveydensuojeluviranomaiselle, taloyhtiö As Oy Loviisankulmalle annetulle korjausmääräyksen asettamiselle, lisääntäen korjaaville toimille kiinteistössä, 30.3.2025 mennessä.

Taloyhtiö on toimittanut Lahden ympäristöterveyteen vastineen sähköisesti 17.9.2024 (oheismateriaali), jossa kirjattuna, taloyhtiön hallituksen tahtotilana on saattaa painovoimainen ilmanvaihto toimivaksi siten, miten se on mahdollista olosuhteet (esim. sää) huomioon ottaen painovoimaisen ilmanvaihdon ollessa kyseessä.

Vastineessa taloyhtiö on huomauttanut ja pitänyt kohtuuttomana vaatimusta koko rakennuksen painovoimaisen ilmanvaihdon korjauksia, koska rakennuksessa on yhteishallinta-alueita naapuritaloyhtiön kanssa: mm. kokoustiloja (ent. elokuvateatteri) ja autohalli. Yhteishallinnassa olevien tilojen osalta taloyhtiö ei voi yksipuolisesti lähteä tilojen korjauksia selvittämään ja toteuttamaan. Näiden tilojen osalta ei ole suoritettu

kartoituksia/tutkimuksia eikä niitä ole sisällytetty korjaussuunnitelmaan. Kiinteistössä suoritettut tutkimukset ja laaditut korjaussuunnitelmat on laadittu käsittämään taloyhtiössä ensisijaisesti asunnot sekä rappukäytävä.

Terveydensuojelulain 1 §:n mukaan terveydensuojelulain tarkoituksena on väestön ja yksilön terveyden ylläpitäminen ja edistäminen sekä ennalta ehkäistä, vähentää ja poistaa sellaisia elinympäristössä esiintyviä tekijöitä, jotka voivat aiheuttaa terveyshaittaa (terveydensuojelu).

Terveydensuojelulaissa tarkoitetaan terveyshaitalla ihmisessä todettavaa sairautta, muuta terveydenhäiriötä tai sellaisen tekijän tai olosuhteen esiintymistä, joka voi vähentää väestön tai yksilön elinympäristön terveellisyyttä.

Terveydensuojelulain 26 §:n mukaan asunnon ja muun sisätilan sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa.

Terveydensuojelulain 27 §:n 1 momentin mukaan, jos asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyy melua, tärinää, hajua, valoa, mikrobeja, pölyä, savua, liiallista lämpöä tai kylmyyttä taikka kosteutta, säteilyä tai muuta niihin verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi on ryhdyttävä viipymättä.

Terveydensuojelulain 27 §:n 2 momentin mukaan, jos haitta aiheutuu asuinhuoneiston tai muun oleskelutilan rakennuksen rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perusjärjestelmistä, haitan poistamisesta vastaa rakennuksen omistaja, ellei muualla laissa toisin säädetä. Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa sen, jonka

vastuulla haitta on, ryhtymään viipymättä tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi.

Terveydensuojelulain 51 §:n mukaan kunnan terveydensuojeluviranomaisella on oikeus antaa yksittäisiä kieltoja ja määräyksiä, jotka ovat välttämättömiä terveyshaitan poistamiseksi tai sen ehkäisemiseksi.

Terveydensuojelulain 53 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten mukaisen velvollisuutensa, valvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa asianomaisen määräajassa oikaisemaan sen, mitä on oikeudettomasti tehty tai lyöty laimin. Terveydensuojelulain 56 §:n mukaisesti 27, 51 ja 53 §:ssä tarkoitettu päätös voidaan panna täytäntöön muutoksenhausta huolimatta.

Asumisterveysasetuksen 8 §:n mukaan ilmanvaihdon ulkoilmavirran tulee olla rakennuksen käytön mukaisesti riittävä ja sen laadun tulee olla riittävän puhdasta. Ilmanvaihto tulee järjestää siten, että sisäilma vaihtuu koko oleskeluvyöhykkeellä.

Asumisterveysasetuksen 9 §:n mukaan, asunnon ilmanvaihdon ulkoilmavirran tulee olla käytön aikana vähintään 0,35 dm<sup>3</sup>/s neliometriä kohden kaikissa asuinhuoneissa.

Ympäristöterveyden tekemillä tarkastuksilla on todettu asunnon ilmanvaihdossa olosuhde, joka voi aiheuttaa terveyshaittaa. Taloyhtiö ei ole noudattanut ympäristöterveyden antamia kehotuksia ja tästä syystä on rakennus- ja ympäristölupalautakunnan tarpeen antaa terveydensuojelulain 27, 51 ja 53 §:n mukainen määräys rakennuksen omistajan vastuulla olevan

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta  
Pöytäkirja

nro 9

perusjärjestelmiin kuuluvan painovoimaisen ilmanvaihdon ja korvausilmansaannin asianmukaiseksi Loviisankatu 3 A 2 huoneistossa.

## Sovelletut oikeusohjeet

Terveydensuojelulaki 763/1994 1,26, 27, 51, 53, 56 §

Asumisterveysasetus 545/2015 8 ja 9 §

Hallintolaki 434/2003 34, 36 §

Uhkasakkolaki 1113/1990

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus

## Toimenpiteet

Mari Saarela, Asunto Oy Loviisankulma, isännöitsijä, Lahden isännöitsijätoimisto Oy, Vesijärvenkatu 26, 15140 Lahti

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 08.10.2024

§ 86

Tiedoksi merkittävät asiat

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Lautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

Tiedoksi tuodaan seuraavat asiat:

- Rakennusvalvonnan viranhaltijoiden lupapäätökset 22.8.2024 -25.9.2024.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 08.10.2024

§ 87

Muut asiat

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Lautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa

- Keskusteltiin lautakunnan 5.11.2024 pidettävän maastokatselmuksen järjestelyistä.

- I varapuheenjohtaja Janne Storlöpare teki ehdotuksen Lahden uudeksi puihin liittyväksi toimintatavaksi ja työkaluksi. Ehdotus on liitteenä. Käytiin keskustelu ehdotuksesta.

- Rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen kertoi muutoksista tulevassa rakennusjärjestyksessä.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta  
Pöytäkirja

nro 9

Liitteet

2 Puuehdotus Storlöpare 8.10.2024

Rakennus- ja ympäristölupautakunta  
Pöytäkirja  
Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 78, § 79, § 83, § 86, § 87

nro 9

Lahden kaupunki

## MUUTOKSENHAKUKIELTO

oikaisuvaatimus/kunnallisvalitus

Koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalain 136 §:n nojalla tästä päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.



Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja  
Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 80, § 81, § 82, § 85

nro 9

Lahden kaupunki

VALITUSOSOITUS, hallintovalitus

Valitusoikeus

Päätöksestä saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valitusviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Yhteystiedot

[www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus](http://www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus)

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

029 56 42210

faksi 029 56 42269

hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valitusaika ja sen alkaminen

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei muuta näytetä. Annettaessa päätös asianosaiselle tiedoksi hänen suostumuksellaan sähköisenä viestinä hänen katsotaan saaneen päätöksestä

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

tiedon kolmantena päivänä viestin lähettamisestä, jollei muuta näytetä. [Linkki tuomioistuinmaksulakiin \(1455/2015\).](#)

## Valituksen muoto ja sisältö

Valitus tehdään kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen, alkuperäisenä tai jäljennöksenä

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (HOL 32 §).

### Valitusasiakirjojen toimittaminen valitusviranomaiselle

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä.

Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

### Tuomioistuinmaksut

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) 2 §:n mukaan muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään hallinto-oikeudessa ja markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksuja ja hakemusmaksuja korvauksena asian käsittelystä ja suoritetuista toimenpiteistä tuomioistuimissa 4 ja 5 §:n poikkeuksia lukuun ottamatta. Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. [Linkki tuomioistuinmaksulakiin \(1455/2015\)](#). Ajantasainen tieto hallinto-oikeuden oikeudenkäyntimaksuista [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja  
Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 84

nro 9

Lahden kaupunki

VALITUSOSOITUS, lupa-asiat

Valitusoikeus MRL 192 §

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:

- 1) sillä, jonka oikeuteen ja velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 2) kunnan jäsenellä; sekä
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.

Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja  
Valitusoikeus MRL 193 §

nro 9

Valitusoikeus maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesta poikkeamispäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen ja muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen;
- 7) alueellisella ympäristökeskuksella; sekä
- 8) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

## Valitusviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Yhteystiedot

[www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus](http://www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus)

Raatihuoneenkatu 1

13100 Hämeenlinna

029 56 42210

faksi 029 56 42269

hameenlinna.hao(at)oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

## Valitusaika ja sen alkaminen

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivä on julkipanopäivää seuraava arkipäivä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

## Päätöksen antopäivä

Päätöksen antopäivä on kirjattu tehdyille päätökselle.

## Valituksen muoto ja sisältö

Valitus tehdään kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (HOL 32 §).

### Valitusasiakirjojen toimittaminen valitusviranomaiselle

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä.

Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

### Tuomioistuinmaksut

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) 2 §:n mukaan muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään hallinto-oikeudessa ja markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksuja ja hakemusmaksuja korvauksena asian käsittelystä ja suoritetuista toimenpiteistä tuomioistuimissa 4 ja 5 §:n poikkeuksia lukuun ottamatta. Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. [Linkki tuomioistuinmaksulakiin \(1455/2015\)](#). Ajantasainen tieto hallinto-oikeuden oikeudenkäyntimaksuista [Tuomioistuinlaitoksen sivustolta](#).

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja  
OIKAISUVAATIMUSOHJE, kunnallisasiat

nro 9

## Oikaisuvaatimusoikeus

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

## Oikaisuvaatimusviranomainen

Asianomainen viranomainen/toimielin (mainittu päätöksessä/otteessa)

Yhteystiedot

Lahden kaupunki / kirjaamo

Postiosoite: PL 202, 15101 Lahti

Käyntiosoite: Lahden Palvelutori, Lahti-Piste, Kauppakeskus Trio, 2. krs,

Aleksanterinkatu 18

Aukioloaika: 9.00–18.00

puh. 03 814 2214

Sähköposti: kirjaamo(at)lahti.fi

## Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä ja muussa tapauksessa seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,



Rakennus- ja ympäristölupalautakunta  
Pöytäkirja

nro 9

saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

## Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen sekä sen tekijä ja yhteystiedot.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle oikaisuvaatimusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä riippumatta tavasta, jolla se toimitetaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.