

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 05.08.2025 § 44

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 05.08.2025

§ 44

Oikaisuvaatimus, rakennuslupa 398-2024-762

5475/10.03.00.02/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen p. 050 383 6486

johtava lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen. Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Asiassa on kyse siitä, onko hallinnanjakosopimuksen perusteella voinut myöntää rakennuslupan, kun kiinteistö on yhteisomistuksessa ja toinen omistajataho ei ole antanut suostumustaan hankkeelle.

Rakennuslupa

Novatalo Oy on 11.12.2024 saapuneella hakemuksella hakenut rakennuslupaa Novatalo Oy:n kolmannen kerroksen nykyisten toimistotilojen muuttamiseksi asunnoiksi. Rakennuslupa 398-2024-762 on annettu julkipanon jälkeen 16.6.2025.

Kohdekiinteistön 398-1-12-4, osoitteessa Aleksanterinkatu 7, omistaa yhdessä Novatalo Oy (omistusosuus 3/5) ja Asunto Oy Lahden Nova (omistusosuus 2/5), joilla on keskinäinen hallinnanjakosopimus kiinteistön hallinnasta ja käytöstä. Asunto Oy Lahden Nova on hakemusvaiheessa vastustanut luvan myöntämistä.

Oikaisuvaatimus

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan 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.

Asunto Oy Lahden Nova on 30.6.2025 oikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetyssä määräajassa jättänyt oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksessaan taloyhtiö katsoo, että rakennuslupa vaikuttaa kiinteistön yhteisomistajana sen oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen ja vaatii, että rakennus- ja ympäristölupalautakunta kumoaa annetun päätöksen. Rakennusluvan myöntäminen olisi edellyttänyt taloyhtiön suostumusta. Suostumusta ei ole

missään vaiheessa annettu, joten rakennusvalvonnan päätös on syntynyt virheellisesti. Taloyhtiön mukaan 4. kerroksen pihamuutokset ulottuvat sen hallinnoimalle alueelle eikä lupaa olisi tullut myöntää siksi ilman sen suostumusta. Taloyhtiön mukaan hakija ei ole esittänyt muutoksista taloyhtiölle mitään sellaista selvitystä, jonka perusteella taloyhtiö olisi voinut arvioida hankkeen vaikutuksia.

Ainoastaan alueen kahdelle sivulle sijoittuva noin kaksi metriä leveä kaistale on Novatalon hallinnassa. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei usko, että kyseiselle kapealle alueelle on mahdollista toteuttaa vaaditut edellytykset täyttävää ulkoilu-/asukaspiha-aluetta. Kulkutie kaistaleelle on Asunto Oy Lahden Novan hallinnassa eikä kulkua voi järjestää ilman sen antamaa nimenomaista lupaa. Näillä perustein oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että kyseinen rakennushanke ulottuu ja vaikuttaa taloyhtiön hallinta-alueeseen. Asunto Oy Lahden Nova katsoo, että myös esitetyt oikeustapaukset tukevat tätä näkemystä.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on käytettävissä lautakuntakäsittelyssä, samoin oikaisuvaatimuksessa mainittu huomautus 30.4.2025.

Hakijan lausuma oikaisuvaatimuksen johdosta

Novatalo Oy vastustaa oikaisuvaatimuksen hyväksymistä ja pyytää, että oikaisuvaatimus hylätään. Hakijan mukaan rakennushanketta on selvitetty Asunto Oy Lahden Novan yhtiökokouksessa viime vuoden syksyllä ja hankkeesta on tehty hyvin tarkka ja perusteellinen selvitys. Neuvotteluja kiinteistöyhtiöiden keskinäisistä asioista on käyty jo noin kolmen vuoden ajan, mistä hakija on esittänyt oikaisuvaatimuksen tekijän teettämän Berater-konsulttiyhtiön selvityksen. Oikaisuvaatimuksen tekijä on siis ollut tietoinen hankkeesta, päinvastoin kuin oikaisuvaatimuksessa esitetään.

Hakijan mukaan hallinnanjakosopimuksen mukaan kummallakin sopijaosapuolella on yksinomainen hallintaoikeus omaisuuteensa ja yksinomainen oikeus päättää omaisuutensa käyttämisestä ja hyödyntämisestä. Viheraluetta koskevat väitteet

ovat perusteettomia muun muassa siksi, että Novatalolla on kiistatta oikeus käyttää viheraluetta ja sillä on oikeus käyttää alueelle kulkemiseen Asunto Oy Lahden Novan omistamaa viheraluetta.

Lausuma kokonaisuudessaan on käytettävissä lautakuntakäsittelyssä.

Rakennusvalvonnan vastaus oikaisuvaatimukseen

Oikeuskäytännön perusteella hallinnanjakosopimus voidaan huomioda selvityksenä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämästä rakennuspaikan hallinnasta rakennuslupaa haettaessa. Tässä tapauksessa sopimukselta puuttuu nimenomainen maininta oikeudesta hakea muutoksille rakennuslupaa. Kokonaissisältönsä puolesta sopimus kuitenkin viittaa vahvasti siihen, ettei toisen sopijaosapuolen suostumusta luvan hakemiseen tarvita. Hallinnanjakosopimuksen kohta 4.1.4. määrittelee, että ”sopijapuolten oikeus omistus- ja hallinta-alueisiinsa on yksinomainen ja toisen sopijapuolen hallinta- ja käyttöoikeuden poissulkeva - -”. Tämän perusteella hallinnanjakosopimus on katsottu riittäväksi selvitykseksi hallinnan osalta rakennusluvan hakemiseksi. Muutoin tulkiten kyseinen sopimuksen kohta olisi vailla merkitystä.

Hallinnanjakosopimukseen liittyvien riitojen ratkaisu ei kuulu rakennusvalvonnalle osana rakennuslupaprosessia, vaan ne käsitellään käräjäoikeudessa. Tässä vaiheessa rakennusvalvonta ottaa kantaa ainoastaan siihen, onko hallinnanjakosopimus ollut riittävä hallinnan osoitukseksi rakennuslupaa haettaessa.

Kyse ei ole kiinteistöä kokonaisuudessaan koskevasta toimenpiteestä (YhtOmL 4 §), joten siihen ryhtyminen ei senkään vuoksi edellytä kaikkien osaomistajien suostumista.

Hallinnanjakosopimuksen toisen osapuolen huomautus tulkitaan naapurin huomautukseksi.

Piha-alueen sijoittaminen Novatalon hallinnassa olevalle 4. kerroksen piha-alueelle: Naapurin kuulemisen yhteydessä huomautuksen tehneelle on esitetty asemapiirros, jossa on tekstiosiossa esitetty laskelma asemakaavamääräyksen edellyttämän leikki-, oleskelu- ja istutusalan 10 m² kutakin asuinkerrosalan 100 m² kohti rakennettavasta alasta toteutuminen. Laskelmassa on todettu vaatimuksen olevan 3. kerroksen käyttötarkoituksesta johtuen $758 \text{ m}^2 \times 0,1 \text{ m}^2 = 75,8 \text{ m}^2$ ja toteutettavan pinta-alan olevan 96 m². Suunnitelma on siis asemakaavan mukainen. Lupahakemuksen liitteenä on erityissuunnitelmana esitetty pihasuunnitelma pihamaajärjestelyistä. Suunnitelma on käytettävissä lautakuntakäsittelyssä.

Hallinnanjakosopimuksen kohdassa 4.1.5. todetaan, että riippumatta sopimuksen kohdassa 4.1.4. mainitusta, kummallakin sopijapuolella on käyttö-, kulku- ja huoltoajo-oikeus toisen sopijapuolen hallinta-alueen kautta omille hallinta-alueilleen. Kohdassa 4.1.3. puolestaan todetaan, että sopijapuolet hallitsevat tontin aluetta ja sillä olevia rakennuksia, rakennuksen osia, rakennelmia ja laitteita. Näin ollen Novatalolla voidaan katsoa olevan kulkuoikeus hallinnassaan olevalle 4. kerroksen alueelle Asunto Oy Lahden Novan hallinnassa olevan alueen kautta.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Julkipano

Ote: oikaisuvaatimuksen tekijä Asunto Oy Lahden Nova c/o Oiva Isännöinti Lahti Oy, Vuorikatu 23, 15110 Lahti; oikaisuvaatimuksen tekijän asiamies AA, VT Sami Alatalo / Asianajotoimisto Kurki-Suonio Oy, Aleksanterinkatu 17 A, 15110 Lahti; luvan hakija Novatalo Oy c/o Marjatta ja Eino Kollin säätiö, Torikatu 3 A 9, 15110 Lahti; luvan hakijan asiamies AA, VT Pekka Romo / Asianajotoimisto Romo Oy, Sibeliuksenkatu 2, 13100 Hämeenlinna

