

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta

Päätöspäivämäärä 02.09.2025

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalaakunta, 02.09.2025

Oikaisuvaatimus rakentamislupaan 398-2025-214

2259/10.03.00.02/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

lupa-arkkitehti Jukka Vesanen p. 050 383 6489

johtava lupakäsittelijä Jaana Hovatov p.044 482 0407

Päätös

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Perusteluosa

Lupapäätös 398-2025-214

Rakennusvalvonnalta on 10.5.2025 haettu rakennustyön aikaista muutoslupaa rakennevaurioisen rakennuksen osittaiseen purkamiseen ja sen uudelleen rakentamiseen osoitteessa [REDACTED], kiinteistötunnus [REDACTED].

Rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on 18.6.2025 myöntänyt haetun luvan. Päätös on kuulutettu 23.6.2025 ja näin ollen päätöksen tiedoksiantopäivä on ollut 30.6.2025.

Oikaisuvaatimus

Rakentamislain 178 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa. Hallintolain 49 b §:n mukaan oikaisua saa vaatia se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Lupa-asioissa oikaisuvaatimuksen tekemiseen oikeutettuja ovat luvanhakijan lisäksi lähtökohtaisesti kaikki ne, joille lain mukaan kuuluu valitusoikeus. Rakentamislain 179 §:n mukaan valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella, asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee kaavan tai lain nojalla suojeltua rakennuskohdetta.

Hallintolain 49 c §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Naapurikiinteistön omistajat ovat 22.7.2025 oikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetyssä määräajassa jättäneet oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakentamisluvan mukaiselle rakentamiselle ei ole myönnetty poikkeamislupaa, joten päätös on tehty virheellisellä menettelyllä.

Poikkeamispäätöksen perusteluissa esitetty lain edellyttämä erityinen syy on poistunut vanhan rakennuksen purkamisen myötä. Rakentamislupa poikkeaa ilmeisesti myös rakennusjärjestyksestä, eikä poikkeamista ole tältä osin koskaan käsitelty. Edellä esitetyistä syistä oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että päätös tulee kumota ja poikkeamisen edellytykset käsitellä uudelleen ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on käytettävissä lautakuntakäsittelyssä.

Hakijan vastineet

Kohteen suunnittelija on toimittanut vastineen, jossa toteaa, että lahonnut runko on jouduttu vaihtamaan uudeksi eikä tämä muuta näkymää naapurille eikä siis ole haetun rakennusluvan vastainen toimenpide.

Suunnittelijan vastine kokonaisuudessaan on käytettävissä lautakuntakäsittelyssä.

Kohteen rakennesuunnittelija ja vastaava työnjohtaja on toimittanut vastineen, jossa kertoo vastaavansa siitä, että rakenne kestää sille asetetut lujuus- ja toiminnalliset vaatimukset ja että työ suoritetaan oikein hyvää rakennustapaa noudattaen. Työn edetessä huomattiin purkutöiden yhteydessä muutama erittäin vakava rakennusvirhe. Kondenssivesi valuu alas ruoteita vasten, aluskatteessa ei ollut tuuletusta, parven kantava palkki on heikko ja roikkuu sekä sokkelin aluspuu on saanut kosteutta ja siinä on runsaasti lahovaurioita ympäri talon.

Korjaustoimenpiteet todettiin niin laajoiksi ja vaativiksi, että vanhan osan runko piti purkaa alas ja pystyttää uudelleen. Tehdyt toimenpiteet ovat tässä oikeat ja arvostelua kestävät ja lopputulos on enemmän hyväksytyjen lupapiirustusten mukainen kun olisi jos vanhalle osalle olisi jätetty vauriot ja niiden syyt korjaamatta ja pelkästään uusittu pintoja.

Rakennesuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan vastine kokonaisuudessaan on käytettävissä lautakuntakäsittelyssä.

Rakennusvalvonnan vastaus oikaisuvaatimukseen (sisennetty teksti)

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat kyseenalaistaneet hankkeen poikkeamisluvan. He ovat esittäneet, että rakentamisluvan mukaiselle rakentamiselle ei ole myönnetty poikkeamislupaa, joten päätös on tehty virheellisellä menettelyllä.

Poikkeamispäätöksen perusteluissa esitettyä lain edellyttämä erityinen syy on poistunut vanhan rakennuksen purkamisen myötä. Rakentamislupa poikkeaa ilmeisesti myös rakennusjärjestyksestä, eikä poikkeamista ole tältä osin koskaan käsitelty. Edellä esitetyistä syistä lupa-arkkitehdin rakentamislupapäätös 398-2025-214 tulee kumota ja poikkeamisen edellytykset tulee käsitellä uudelleen ennen rakentamisluvan myöntämistä. Poikkeamispäätöksellä 398-2024-520 on myönnetty poikkeamislupa vapaa-ajan asunnon laajennuksen etäisyydelle rantaviivasta. Rakentamisluvalla 398-2025-214 käytännössä myönnetään lupa uudisrakennukselle, eikä kyse ole poikkeamisluvan mukaisesta laajentamisesta. Laajennusosat huomioiden kyse on rakenneosiltaan 95 prosenttisesti uudesta rakennuksesta, joten hanketta ei ole perusteltua käsitellä olemassa olevan rakennuksen korjaamisena tai laajennuksena.

Vanhan rakennuksen kunnossa olevat perustukset alusrakenteineen on perusteltua hyödyntää rakentamisessa. Vanha vaurioitunut rakenne on pitänyt poistaa ja korvata uudella toimivalla ja terveellisellä rakenteella, jotta varmistetaan kohteen turvallinen käyttö. Ei ole ollut perusteltua purkaa vanhan rakennuspaikan toimivia perustuksia, kuljettaa niitä jätteidenkäsittelyyn toisaalle ja rakentaa uutta vastaavaa rakennuspaikkaa toiseen sijaintiin kiinteistöllä ja synnyttää näin kohtuuttomia kustannuksia ja vaikuttaa alueen rakenteellisuuteen.

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että poikkeamispäätöksessä lain edellyttämä perusteltu syy poikkeamiselle on olemassa olevan rakennuksen sijainti. Kun

olemassa oleva rakennus on purettu, erityinen syy on poistunut, eikä poikkeamispäätöksen perustuen voi myöntää uusia rakentamislupia.

Vanhan rakennuksen käyttökelpoinen pohjarakenne on perusteltua hyödyntää. Rakennusaikaisen muutosluvan mukainen uusi rakenne vastaa vanhan puretun rakenteen mittoja ja ulkoasua.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennusluvan 398-2025-214 rakentamisen laajuus ei vastaa poikkeamisluvan naapurikuulemisessa esitettyä laajuutta. Jos hakemuksessa olisi esitetty vanha rakennus uudelleen rakennettavaksi, he olisivat lausuneet, ettei poikkeamiselle ole perusteita, koska kyse on käytännössä uudisrakentamisesta eikä rakennuspaikalla ole heidän käsityksensä mukaan estettä rantayleiskaavan mukaiselle rakentamiselle.

Uusi korvaava rakenne ja rakennusosa vastaa rakennusluvan mukaista vanhaa rakennusta eikä poikkea aiemman rakennusluvan rakennuksesta ulkoisesti ympäristöstään.

Oikaisuvaatimuksen tekijät kiistävät hakijan esittämän rakennuslupahakemukseen liitetyn selvityksen, että vanha rakennus oli korjauskelvoton ja sen uudelleen rakentaminen on ainoa vaihtoehto. Uudelleen rakentaminen ei ole ainoa vaihtoehto, vaan uudisrakennus on mahdollista rakentaa käytännössä samalla rakentamiskustannuksella rantayleiskaavan mukaiselle etäisyydelle rantaviivasta sekä myös rakennusjärjestyksen mukaiselle korkeudelle Salajärven vedenpinnan tasosta.

Esitetty vaihtoehto on rakennusvalvonnan ja yleiskaavoituksen mukaan perusteltu ja oikea ratkaisu asiassa.

Vanhan loma-asunnon korjauskelvottomuus on selvinnyt hakijan selvityksen mukaan aivan rakentamistyön alussa, jolloin on myös voitu todeta laajennussuunnitelman olevan toteuttamiskelvoton. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden

mukaan vanhan rakennuksen kunto ja ilmeisen laajalle levinneet rakennustekniset ongelmat olisi ollut mahdollista havaita jo suunnittelun aikana, jos tunnistetut riskirakenteet olisi tutkittu asianmukaisella tavalla. Kyseessä ei ole tilanne, jossa rakentamishanke olisi edennyt jo niin pitkällä, että vaihtoehtoinen toteutustapa aiheuttaisi kohtuuttomia lisäkustannuksia. Rakennusvalvonnan uskottavuuden ja tasapuolisuuden kannalta jälkiluvittamisella ei tulisi erityisesti palkita siitä, että luvaton rakentaminen on toteutunut jo varsin pitkälle.

Rakennusvalvonta on huomioinut kokonaisuuden ja tehnyt ratkaisun siihen perustuen.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuksen uudelleen rakentaminen vanhoille perustuksille tuskin poistaa rakennusteknisiä ongelmia, koska heidän käsityksensä mukaan rakennuksen perustamissyvyys on hyvin lähellä järven ylivedenkorkeutta. Rakennusjärjestyksen mukainen ”lattiakorkeuden tulee olla vähintään 1 metri ylävesirajaa ylempänä tai 2 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä” tuskin toteutuu. Rakennusvalvonnan tulisi ohjata rakentamista kestäväään suuntaan, mikä ei toteudu, jos aiempien vuosikymmenien rakennusvirheitä ei korjata vaan rakentaminen kertaalleen vaurioita aiheuttaneella rakentamistavalla sallitaan.

Vanha rakennus ei ole omistajan mukaan kärsinyt järven vedenkorkeudesta ja siis pitkään toiminut sen suhteen moitteetta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan Sala- ja Ruuhijärven vesioikeudellinen yhteisö on valmistelemassa aluehallintovirastolle hakemusta järvien keskivedenkorkeuden nostamiselle.

Mahdollisia tulevia suunnitelmia ei ole mahdollista ottaa huomioon lupakäsittelyssä, vaan lupakäsittelyn tulee perustua olemassa olevaan tilanteeseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät kyseenalaistavat rakennuksen etäisyyden rantaviivasta, koska asemapiirustuksessa vedenkorkeutta ei ole esitetty rakennusjärjestyksen mukaisesti tarkasteltuna.

Asemapiirustus on tehty normaalikäytännön mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät väitteen, että lupakäsittelyyn ovat vaikuttaneet henkilökohtaiset suhteet hakijan ja rakennusvalvonnan välillä.

Rakennusvalvonta noudattaa toiminnassaan hyvän hallinnon vaatimuksia perustus- ja hallintolain edellyttämällä tavalla. 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. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että rakennusvalvonta kohtelee asiakkaitaan tasapuolisesti ja kuulee hankkeen osapuolia, kuten naapureita. Viranhaltijalla on kuitenkin toiminnassaan kulloinkin voimassa olevaa rakentamisen lakia soveltaessaan myös harkintavaltaa, jota käytetään yleensä asiakkaan eduksi varsinkin silloin, kun tästä ei ole tosiasiallista haittaa esimerkiksi naapurikiinteistön haltijoille.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote hakijoille [REDACTED] ja oikaisuvaatimuksen tekijöille [REDACTED]