

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta

Päätöspäivämäärä 11.11.2025 § 80

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalaakunta, 11.11.2025

§ 80

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta (RYLL 2.9.2025 § 62)

2259/10.03.00.02/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

johtava lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

lupa-arkkitehti Jukka Vesanen p. 050 383 6489

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Lautakunta päättää antaa lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle perusteluosassa esitetyn.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Aiempi käsittely

Rakennusvalvonta on 18.6.2025 myöntänyt rakentamislupa 398-2025-214, jonka mukaisesti rakenneaurioinen rakennus osittain puretaan ja uudelleen rakennetaan. Kyse on rakennustyön aikaisesta muutoksesta viitelupaan 398-2024-525, jolla on 3.10.2024 myönnetty lupa vapaa-ajan asunnon laajentamiselle sekä laiturin rakentamiselle. Rakentaminen perustuu poikkeamispäätökseen 398-2024-520. Poikkeamispäätös on annettu 30.9.2024 ja se on tullut lainvoimaiseksi 15.10.2024.

Päätöksellä on annettu lupa poiketa yleiskaavamääräyksen mukaisesta rakennuksen vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan sekä vapaa-ajan asunnon laajentamiselle.

Kohdekiinteistö sijaitsee osoitteessa [REDACTED], kiinteistötunnus [REDACTED].

Naapurikiinteistön omistajat ovat tehneet rakentamisluvasta 398-2025-214 oikaisuvaatimuksen, jonka rakennus- ja ympäristölupalautakunta hylkäsi 2.9.2025 § 62.

Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö

Naapurikiinteistön omistajat ovat tehneet lautakunnan päätöksestä valituksen hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus pyytää antamaan valituksen johdosta lausunnon 14.11.2025 mennessä (diaarinumero 2540/03.04.04.16/2025).

Valitus kokonaisuudessaan liitteineen on ollut lautakunnan käytettävissä.

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta viittaa asiassa aikaisemmin annetuissa päätöksissä lausuttuun ja antaa valituksen johdosta lisäksi seuraavan lausunnon Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Valituksessa vaaditaan lautakunnan päätöksen 2.9.2025 § 62 ja rakentamislupapäätöksen 398-2025-214 kumoamista. Lisäksi vaaditaan poikkeamisluvan uudelleen käsittelyä ennen rakentamisluvan myöntämistä. Poikkeamispäätöksen 398-2024-520 osalta lautakunta toteaa, että kyseessä on lainvoimainen päätös, jonka osalta asiaa ei voi valituksena enää käsitellä.

Perusteluiksi vaatimuksille esitetään, että rakentamisluvan mukaiselle rakentamiselle ei ole myönnetty poikkeamislupaa ja päätös on siten tehty virheellisellä menettelyllä. Lupapäätöksellä myönnetään lupa rantayleiskaavan vastaiselle rakentamiselle, vaikka luvan mukaiselle rakentamiselle ei ole haettu eikä myönnetty poikkeamislupaa. Aiemmin on myönnetty poikkeamislupa olemassa

olevan rakennuksen laajentamiselle, mutta valituksen kohteena olevalla rakentamisluvalla myönnetään lupa käytännössä kokonaan uudelle rakennukselle rakentamisen aikaisena muutoksena. Rakentamislain 57 § edellyttämä erityinen syy poiketa yleiskaavamääräyksistä on poistunut, kun laajennettavaksi suunniteltu rakennus on purettu. Rakentamislupa 398-2025-214 poikkeaa valittajien mukaan ilmeisesti myös rakennusjärjestyksestä, eikä poikkeamista ole tältä osin koskaan käsitelty.

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta toteaa edellä mainittuihin perusteluihin, että on ollut hyvää rakennustapaa noudattaen tarkoituksenmukaista korjata työn edetessä havaitut virheelliset ja vioittuneet osat rakennusta, vaikka tämä onkin merkinnyt rakennuksen vanhan osan rungon purkamista ja pystyttämistä uudelleen. Vanhan rakennuksen kunnossa olevat perustukset alusrakenteineen on perusteltua hyödyntää rakentamisessa. Koska kyseessä on pitkään paikallaan ollut rakennus, jolle järven vedenkorkeus ei ole aiheuttanut ongelmia, ei viranomainen ole katsonut asian olevan haitaksi rakennukselle ja sen laajennukselle. Viranomaiset ovat lupapäätöksiä tehdessä edellyttäneet lupa-asioihin ammatillisesti pätevät vastuuhenkilöt arvioimaan hankkeen olennaiset vaatimukset ja niihin liittyvät tekijät, eikä viranomaisen ole syytä asettaa vastuuhenkilöiden ammattitaitoa kyseenalaiseksi arvioitavassa toimessa.

Se, että rakennusta on jouduttu purkamaan alunperin suunniteltua enemmän, ei tosiasiallisesti ole muuttanut tilannetta valittajien kannalta. Uusi korvaava rakenne ja rakennusosa vastaavat rakennusluvan mukaista vanhaa rakennusta eivätkä poikkea aiemman rakennusluvan mukaisesta rakennuksesta ulkoisesti ympäristöstään. Rakennuksen luonne ja käyttötarkoitus eivät ole muuttuneet. Näin ollen lainvoimaisen poikkeamispäätöksen perusteet ovat ennallaan, ja poikkeamispäätökseen perustuen rakentamislupa 398-2025-214 on voitu myöntää eikä tarvetta uudelle poikkeamisluvalla ole.

Lautakunnan vastaus muuhun valituksessa esitettyyn (sisennetty teksti)

Epäselvä valitusohje

Kokousasialle on epähuomiossa valittu väärä muutoksenhakuohje, minkä johdosta otteelle on tulostunut virheellinen valitusosoitus. Valitusajan olisi pitänyt alkaa päätöksen tiedoksisaannista, eikä päätöksen kuuluttamisesta, minkä valittajat ovatkin käsittäneet oikein. Valittajien oikeusturva ei ole siten vaarantunut ja valitus on tehty ajallaan.

Rakentamisluvalla 398-2025-214 käytännössä myönnetään lupa uudisrakennukselle, eikä kyse ole poikkeamisluvan mukaisesta laajentamisesta.

Se, että olemassa olevaa rakennusta on jouduttu purkamaan, jotta on saatu korjattua ilmi tulleet rakennusvirheet ja lahovauriot, ei tässä kuitenkaan tarkoita uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaamisessa on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja korjaamisen vaikutukset rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyyteen, käyttökelpoisuuteen ja energiatehokkuuteen, mitkä kyseisessä tapauksessa on kohteen rakennesuunnittelijan ja vastaavan työnjohtajan selvityksen mukaan nimenomaan otettu huomioon, kun on havaittu vakavia rakennusvirheitä. Rakennuksen perustukset ja pohjarakenteet ovat entiset, eikä rakennuksen luonne ja käyttötarkoitus ole muuttuneet. Kyse on edelleen tosiasiallisesti tämän rakennuksen laajentamisesta.

Asemapiirustuksessa esitetyt kaavamääräykset ovat virheelliset

Rantayleiskaavan kaavamerkinnässä 1 RA on tullut suunnittelijalle kirjoitusvirheenä piirustukseen RA-1. Virhe on havaittu, eikä sillä ole ollut lupapäätöksen kannalta merkitystä.

Rakennuksen korkeusaseman määräysten mukaisuus

Koska kyse on olemassa olevan rakennuksen laajentamisesta, mikä on lainvoimaisella poikkeamispäätöksellä sallittu, ei korkeusasemaan ole ollut tarpeen ottaa kantaa.

Etäisyys rantaviivasta

Etäisyys rantaviivasta on hyväksytty poikkeamispäätöksellä 398-2024-520, joka on lainvoimainen.

Uudelleen rakentaminen ei ole ainoa vaihtoehto, vaihtoehtoinen toteutustapa

Rakennusvalvonnalta on haettu rakennustyön aikaisena muutoksena rakennevaurioisen rakennuksen osittaista purkamista ja sen uudelleen rakentamista. Koska haettu hanke täyttää rakentamisen lainsäädännön asettamat edellytykset, on lupa myönnettävä. Rakennusvalvonta ei voi edellyttää luvan hakemista tiettyyn ratkaisutapaan. Rakentamiseen liittyvä lainsäädäntö ei anna rakennusvalvonnalle mahdollisuutta tarkoituksenmukaisuusharkintaan, vaan päätöksenteko perustuu ainoastaan lainmukaisuusharkintaan.

Puutteellinen oikaisuvaatimuksen hylkäämisen perustelu

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta toteaa tältä osin, että sen tekemä hylkäävä päätös on perusteltu normaalikäytännön mukaisesti. Täsmennyksenä lautakunta lisää, että oikaisuvaatimusta koskevan asian käsittelyn yhteydessä perusteluissa selvitetään poikkeamisen edelleen voimassa olevia perusteluja juuri sen vuoksi, että tämän perusteella uutta rakentamislupaa tai poikkeamisen uudelleen käsittelyä ei ole ollut tarpeen vaatia.

Luvattoman rakentamisen keskeyttäminen

Rakentajalla on 22.10.2029 asti voimassa oleva, 22.10.2024 lainvoimaiseksi tullut rakennuslupa 398-2024-525 vapaa-ajan asunnon laajentamiselle sekä laiturin rakentamiselle. Rakentaminen tapahtuu kyseisen luvan perusteella eikä kyse ole sellaisesta luvattomasta rakentamisesta, joka rakennusvalvonnan olisi tullut keskeyttää. Nyt muutoksenhaun alaisena oleva päätös 398-2025-214 on rakennustyön aikainen muutos kyseessä olevaan aiemmin myönnettyyn lupaan. Rakentamisen luvan mukaisuus tarkastetaan viiteluvan 398-2024-525 loppukatselmuksen yhteydessä ja siinä vaiheessa otetaan huomioon myös nyt käsittelyssä olevan valituksen lopputulema.

Poikkeamispäätöstä ja sen perusteluja koskevat huomautukset

Poikkeamispäätös 398-2024-520 on lainvoimainen eikä kyseisen päätöksen käsittely nyt rakentamisluvasta 398-2025-214 tehdyn valituksen kautta ole enää mahdollista.

Valmistelijan esteellisyys ja muu moite viranomaisen toiminnan puolueettomuutta kohtaan

Epämääräisiin, yksilöimättömiin väitteisiin valmistelijan esteellisyydestä lautakunta ei pysty ottamaan kantaa. Yleisellä tasolla todetaan, että viranhaltijat tekevät päätökset virkavastuulla. Asianosaisten oikeusturvan vuoksi monijäseninen toimielin käsittelee oikaisuvaatimukset puolueettomasti esittelijän esityksestä. Asian valmisteluun osallistuu aina päätöksen tehnyt viranhaltija, koska hänellä on paras tietämys käsittelemästään asiasta. Tämä on täysin normaali käytäntö päätösvalmistelussa. Se, että hankkeen suunnittelija on saattanut joskus olla rakennusvalvonnassa töissä, ei ole lain mukainen esteellisyysperuste luvan käsittelylle.

Valittajan mainitseman tietopyynnön käsittely ei puolestaan liity mitenkään valituksen alaisen päätöksen käsittelyyn. Lautakunta toteaa kuitenkin, että tietopyyntö on käsitelty normaalimenettelyn mukaisesti ja lautakunnan vahvistaman arkistopalveluja koskevan palvelutaksan ohjaamana. Tietopyynnön tekijä ei ole ilmoittanut rakennusvalvonnalle, että kyse on ollut valituksen tekemiseen liittyvästä asiakirjasta, jolloin päätös olisi välittömästi toimitettu maksutta. Tämä on selvinnyt tietopyynnön käsittelijöille vasta heidän oma-aloitteisesti tutkittuaan asiaa.

Ennakkotapaus

Rakennusvalvonta ei voi käsitellä saapunutta lupahakemusta sen pohjalta, mitä mahdollisesti tulevaisuudessa saatetaan rakentaa. Hakemus on käsiteltävä kullakin hetkellä voimassa olevan tilanteen ja lainsäädännön mukaisesti. Rakennustyön aikaisen muutoksen käsittelyllä ei ole ollut myöskään tarkoitus luoda ennakkotapausta eikä näin voisikaan tehdä. Kukin lupahakemus tulee harkita kyseinen hanke ja voimassa olevat olosuhteet huomioiden ja lainmukaisuusharkinnan perusteella.

Tämän lausunnon mukana toimitetaan hallinto-oikeudelle sen pyytämät täydentävät asiakirjat.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: Hämeenlinnan hallinto-oikeus / hameenlinna.hao(at)oikeus.fi, otteen mukana toimitetaan hallinto-oikeuden pyytämät asiakirjat