

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 15.04.2026 § 33

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 15.04.2026

§ 33

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valituksen johdosta (RYLL 3.2.2026 § 6)

3852/10.03.00.08/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

johtava lupakäsittelijä Jaana Hovatov p. 044 482 0407

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

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

Perusteluosa

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta on 3.2.2026 § 6 tehnyt päätöksen toimenpidepyyntöön, jossa asianosainen on useaan eri otteeseen lähestynyt rakennusvalvontaa erinäisin kyselyin naapurin autopaikasta, aidasta ja terassista. Lautakunta päätti, että toimenpidepyyntö on tutkittu riittävästi eikä anna aihetta enempiin toimenpiteisiin. Toimenpidepyynnön tekijä valitti päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ja hallinto-oikeus pyytää nyt lausuntoa valituksen johdosta 18.3.2026 päivätyllä lausuntopyynnöllä (diaarinumero 807/03.04.04.04.16/2026). Lausunnon mukana pyydetään toimittamaan valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat.

**Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle**

Rakennusvalvontaviranomainen antaa lausuntonaan esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä esitettyyn selvitykseen oheisen (sisennetty teksti).

Valittaja kiistää valituksessaan rakennusvalvonnan ohjeistuksen kääntyä mahdollisessa terveyshaitassa terveysvalvonnan puoleen ja vaatii sen sijaan rakennusvalvontaa huolehtimaan, että rakentamismääräyskokoelman vähimmäismittoja noudatetaan pysäköintipaikan rakentamisen yhteydessä. Perusteluinaan vaatimukselle valittaja mainitsee, että rakentamismääräyskokoelma kuuluu rakennusvalvonnan toimintaa ohjaaviin määräyksiin ja tuo esiin Ympäristöministeriön asetuksen uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta.

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta toteaa, että Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta koskee kyseisen asetuksen 1 §:n (soveltamisala) mukaisesti uuden rakennuksen sisäilmaston ja ilmanvaihdon suunnittelua ja rakentamista sekä rakennuksen laajennusta ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämistä. Valittajan mainitsema asetusta edeltävä rakentamismääräyskokoelman osa (asetus) koskee soveltamisalansa mukaisesti vain uuden rakennuksen sisäilmastoa ja ilmanvaihtoa.

Valituksen alaisessa tapauksessa ei ole kyse mainitun asetuksen soveltamisalasta. Kyse on olemassa olevan rakennuksen pihamaalla tapahtuvasta muutoksesta pysäköintijärjestelyyn. Koska rakennusvalvonta on tarkastuksellaan todennut, että sillä ei ole aihetta ryhtyä toimenpiteisiin maankäyttö- ja rakennuslain tai rakennusjärjestyksenkään nojalla, on viranomainen ohjannut valittajan kääntymään asiassa toimivaltaisen viranomaisen eli terveysvalvonnan puoleen.

Valittaja on itse rakennusvalvonnalle lähettämässään sähköposteissa viitannut pysäköinnin aiheuttamaan ääni- ja haluhaittaan valittajan

rakennuksen sisällä. Näiden osalta toimivaltainen on terveystarkastus, ei rakennustarkastus. Hallintolain 8 §:n toisen momentin mukaan "Jos asia ei kuulu viranomaisen toimivaltaan, sen on pyrittävä opastamaan asiakas toimivaltaiseen viranomaiseen." Tämän vuoksi rakennustarkastus on neuvonut valittajaa kääntymään terveystarkastuksen puoleen.

Valittaja vaatii naapurin rakennuksensa julkisivuun rakentamalle terassille lasitusineen rakennustarkastuksen lupakäsittelyä rakentamisajankohtana voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Rakentamisajankohtana voimassa on ollut Lahden kaupunginvaltuuston 15.4.2013 (54 §) hyväksymä rakennusjärjestys. Kyseisen rakennusjärjestyksen kohdassa 2.2 luetellaan toimenpideluvasta vapautetut kohteet. Toimenpidelupaa ei vaadita julkisivun vähäiseen muuttamiseen, katteen muuttamiseen, mikäli se ei vaadi rakenteiden vahvistamista, eikä pientalojen terassilasitukselle muun muassa seuraavissa tapauksissa esiin tulleihin edellytyksiin eli parveke- ja terassilasit tulee asentaa parvekekaiteen sisäpuolelle ja olemassa olevan katon alle, terassien etusivun suljettavista aukoista ainakin puolet tulee olla avattavissa eikä terassia saa lämpöeristää.

Vähäiset julkisivumuutokset on sallittu ilman toimenpidelupaa kyseessä olevan julkisivumuutoksen rakentamisajankohtana voimassa olleen rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennustarkastus on katsonut 30.5.1963 (413 §) myönnetyn rakennusluvan yhteydessä luvitetun katetun terassin toteuttamisen luvassa myönnettyä pidempänä tällaiseksi vähäiseksi julkisivumuutokseksi. Rakennusjärjestystä joudutaan aina soveltamaan ja luvan tarvetta harkitsemaan kulloinkin kyseessä olevan tilanteen mukaisesti, koska rakennusjärjestys ei ole aukoton ja kata kaikkia tilanteita. Rakennustarkastuksella on joka tapauksessa maankäyttö- ja rakennuslain

mukaisesti mahdollisuus käyttää lupaharkintaa vähäisissä hankkeissa, jollaiseksi tapauksen julkisivumuutoskin on tulkittu. Näin ollen lupaa ei välttämättä olisi vaadittu rakentamisajankohtanaan.

Jos kyseiselle julkisivumuutokselle nyt haettaisiin rakentamislupaa, ei sellaista voisi myöntää. Rakennusvalvonnan käsityksen mukaan 1.1.2025 rakentamislain astuttua voimaan toimenpidelupaa ei enää ole olemassa. Toimenpidelupaa koskeva maankäyttö- ja rakennuslaki ei ole enää voimassa, joten jälkikäteisesti ei toimenpidelupaa tässä vaiheessa voisi hakea maankäyttö- ja rakennuslain aikana ilman lupaa toteutetulle hankkeelle. Hallintolain 20 §:n mukaisesti asia tulee vireille, kun vireillepanoasiakirja saapuu viranomaiselle eli tässä tapauksessa vireilletuloasiakirja luvan hakemisessa olisi lupahakemus. Kiinteistön haltijan lupahakemuksen vireilletulo ei voi määräytyä takautuvasti sen mukaisesti, milloin naapuri on tehnyt asiaa koskevan toimenpidepyynnön tai muutoin ottanut asian esiin tai edes milloin rakennushanke on toteutettu. Sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa (208 §) että rakentamislaisissa (194 §) on vireillä olevien asioiden osalta määrätty, että niissä sovelletaan hakuajankohdan mukaista lainsäädäntöä.

Rakentamislaisissa toimenpidelupaa ei enää ole ja rakentamisluvan kynnys on puolestaan nostettu aiempaa korkeammalle. Samaan aikaan voimaan tulleella rakennusjärjestykselläkin on luvasta vapautettu aiempaa enemmän rakentamista. 1.1.2025 voimaan tulleen Lahden rakennusjärjestyksen mukaan rakentamislupaa ei vaadita alle 50 m<sup>2</sup>:n suuruiselle katetulle kylmälle lasiterassille eikä edelleenkaan terassien kattamiselle (lämpöeristämättä; alle 30 m<sup>2</sup> umpinainen tai alle 50 m<sup>2</sup> liukulaseilla). Näin ollen, koska kyseessä oleva julkisivumuutos on vapautettu rakennusjärjestyksellä rakentamisluvasta, ei lupaa voisi nyt haettaessa edes myöntää.

Valittaja vaatii, että pysäköinnissä ja sen rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Valittaja korostaa ja perustelee vaatimustaan varsin laajasti rakennusvalvonnan velvollisuudella noudattaa lainsäädäntöä ja rakennusjärjestystä ja on sitä mieltä, että hänen asiassaan on nimenomaan kyse yleisen edun valvomisesta ja että rakennusvalvonta on laiminlyönyt tätä koskevan tehtävänsä.

Rakennusjärjestys ei sisällä tarkkoja määräyksiä omakotitalon piha-alueen pysäköinnistä, riippumatta siitä tarkastellaanko rakentamisajankohtana voimassa ollutta rakennusjärjestystä vai sen jälkeen voimaan tullutta. Rakennusjärjestys ottaa kantaa pihamaan suunnitteluun vain varsin yleisellä tasolla. Rakennusjärjestys ottaa kantaa rakennelmien etäisyyksiin, mutta autopaikka ei ole rakennelma. Tehty pysäköintipaikan pidennys on vähäinen alkuperäiseen tilanteeseen nähden ja sijaitsee yli 2 metrin etäisyydellä kiinteistöjen rajasta. Asemakaavassa ei ole määritelty autopaikoitukselle erillismääräyksiä. Kyseessä oleva pysäköintipaikka ei ole kaupungin rakennusjärjestyksen tai asemakaavamääräyksen vastainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:n 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.

Rakentamislain 100 §:n mukaisesti kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä

alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta. Lisäksi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tässä laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään.

Edellä olevan perusteella rakennusvalvontaviranomainen valvoo myös rakennusjärjestyksen noudattamista.

Hallintolain 6 §:n mukaisesti 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.

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta toteaa, että rakennusvalvonta noudattaa toiminnassaan aina edellä mainittuja periaatteita. Valittajan esiin tuomat seikat on tutkittu viranomaiselle säädetyn tehtävän mukaisesti ja arvioitu viranomaiskäsitelyssä sekä lainsäädännön että rakennusjärjestyksen perusteella kokonaisarviona samoin kuin kaikki rakennusvalvontaan vireille saatetut asiat tutkitaan. Valittajaa on tässä kohdeltu tasapuolisesti muiden hallinnossa asioiden tapaan. Viranomaisen on myös oltava puolueeton ja käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Tämä tarkoittaa sitä, että asian kokonaisharkinnassa otetaan kaikki osapuolet ja seikat huomioon, ei ainoastaan valittajan näkemystä asiassa. Yksittäinen kokemus haitasta ei

itsessään muodosta viranomaiselle perustetta ryhtyä toimenpiteisiin, ellei kyseinen haitta liity lain tai määräysten vastaisuuteen. Ilman lainsäädännöllistä perustetta asiaan puuttuminen olisi toimivallan väärinkäyttöä.

Viranomaisen toimien on oltava myös oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Rakennusvalvontaviranomaisen on vaikea nähdä, mikä olisi kyseisen tapauksen merkitys yleisen edun kannalta. Laissa tarkoitettua yleisen edun näkökulmaa on arvioitava myös rakennetun ympäristön valvontaa koskevissa viranomaisratkaisussa ja huomioitava, että yksityisen edun valvontaa ei ole säädetty samalla tavoin viranomaistoiminnan tavoitteeksi tai rakennusvalvontaviranomaisen tehtäväksi. Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan kyseisen terassin rakentamisen ei voi katsoa olevan yleisen edun kannalta merkittävää.

Valittajan tapauksessa on kyse kahden naapurikiinteistön välisestä vuosia jatkuneesta epäsovusta, johon välien selvittelijäksi on haettu rakennusvalvontaa useaan otteeseen eri syistä. Rakennusvalvonnan lakisääteinen tehtävä on valvoa rakentamista yleisen edun kannalta – ei ratkaista yksittäisten naapureiden välisiä ristiriitoja. Rakennusvalvonta on tutkinut asian eikä ole todennut sellaista yleisen edun kannalta turvallisuuteen tai terveellisyteen taikka kaavojen ja luvanvaraisuuden noudattamiseen liittyvää epäkohtaa, johon tulisi puuttua.

### **Hallinto-oikeuden pyytämät asiakirjat**

Tämän päätöksen mukana toimitetaan hallinto-oikeudelle sen pyytämät asiakirjat siltä osin kuin niitä on muodostunut. Koska varsinaista toimenpidepyyntöä ei ole tehty eikä rakennusvalvonta ole muutoinkaan nähnyt syytä hallintopakoprosessin käynnistämiseen tai virallisen tarkastuksen tekemiseen, ei muun muassa kohteen kuulemista ole katsottu tarpeelliseksi. Koska rakennusvalvonta ei ole suorittanut

kohteessa tarkastusta, ei myöskään hallintolain 39 §:n mukaista tarkastuskertomusta ole laadittu. Kohteesta on paikalla käynnin yhteydessä otettu kuitenkin valokuvia, jotka toimitetaan hallinto-oikeudelle.

Selvitys parkkialueesta, koira-aidasta ja terassin sijainnista, rakennusajankohdasta, koosta ja rakenteesta selviävät parhaiten kohteesta otetuista valokuvista ja karttapalveluista otetuista kuvakaappauksista eri vuosilta. Asiaa on avattu myös rakennus- ja ympäristölupalautakunnan päätöksessä 3.2.2026 § 6 (valituksen alainen päätös).

Valittaja on lähestynyt rakennusvalvontaa erinäisin kysymyksin ja vaatimuksin, joihin on hänelle vastattu. Koska vastaukset eivät ole tyydyttäneet valittajaa, on rakennusvalvonta tulkinut tehdyt kysymykset toimenpidepyynnöksi, jotta rakennus- ja ympäristölupalautakunta on voinut tehdä asiaan valituskelpoisen päätöksen. 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.

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Ote: Hämeenlinnan hallinto-oikeus / hameenlinna.hao(at)oikeus.fi, otteen mukana toimitetaan pyydetyt asiakirjat (oheismateriaali, ei kuitenkaan lausuntopyyntöä)