Rakennus- ja ympäristölupalautakunta Päätöspäivämäärä 10.11.2026

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 10.11.2026

Toimenpidepyyntö rakennusvalvonta-asiassa, vaatimus palokatkoja koskevan asian uudesta käsittelystä

8684/10.03.00.02/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

valvontainsinööri Mika Mikkola, p. 044 482 0848

johtava lupakäsittelijä Jaana Hovatov, p. 044 482 0407

lupakäsittelijä Laura Sipi, p. 044 482 6931

juristi Sini Sulka, p. 044 482 6810

Päätös

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää, että tehty toimenpidepyyntö on tutkittu riittävästi eikä anna aihetta enempiin toimenpiteisiin. Esitetty vaatimus asian uudelleen käsittelystä ja valvontapäätöksen antamisesta hylätään.

Perusteluosa

Tiivistelmä

Rakennusvalvonnalle on esitetty vaatimus Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lainvoimaisesti ratkaiseman asian uudelleen käsittelystä. Vaatimus perustuu vaatimuksen tekijän mukaan sellaiseen uuteen näyttöön, jota hallinto-oikeudella ei ollut käytettävissään asian aikaisemmassa käsittelyssä eikä hallinto-oikeus näin

ollen voinut sitä ottaa huomioon asian arvioinnissa. Rakennusvalvonta on tutustunut esitettyyn aineistoon. Aineisto ei tuo asian käsittelyyn mitään sellaista uutta tietoa, jonka perusteella asia olisi tullut ratkaista toisin.

Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan rakennus- ja ympäristölupalautakunta on voinut pitää asunto-osakeyhtiöltä saamaansa selvitystä palokatkojen toteuttamisesta jo loppukatselmoiduissa huoneistoissa riittävänä ja olla ryhtymättä enempiin toimenpiteisiin valittajan toimenpidepyynnön johdosta. Tilanne ei tältä osin ole muuttunut.

Tilanne ei myöskään ole muuttunut vaatimuksen esittäjän huoneiston osalta, vaan rakennustyö on edelleen sen osalta keskeneräinen.

Perustelut

Vaatimuksen tekijän esittämä aineisto ei sisällä sellaista uutta, varmaa ja objektiivisesti todennettua tietoa, jonka perusteella voitaisiin todeta, että rakennuksen palokatkot ovat jääneet toteuttamatta tai että aiemman valvontapäätöksen tosiasiallinen perusta olisi osoittautunut virheelliseksi.

Hallinto-oikeus on jo arvioinut väitteitä palokatkojen puutteellisuudesta ja katsonut, ettei käytettävissä ollut selvitys antanut ilmeistä aihetta epäillä, että palokatkot olisivat jääneet toteuttamatta muualla yhtiössä. Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 25.5.2026 nro 1238/2026 on lainvoimainen.

Rakennustyö on edelleen vaatimuksen tekijän huoneistossa kesken, eikä esitetty uusi selvitys rakennusvalvonnan arvion mukaan osoita luotettavasti palokatkojen lopullista toteutustilannetta. Esitetyt havainnot perustuvat pääosin päätelmiin, epäilyihin ja rajallisiin havaintoihin rakenteiden sisältä, eivätkä ne osoita varmasti, että hyväksyttyjen suunnitelmien mukaisia palokatkoja ei olisi toteutettu rakennuksessa.

Lupapäätöksessä vaaditut suunnitelmat on toimitettu rakennusvalvontaan, ja hankkeen vastuuhenkilöt ovat ne tarkastaneet ja kuitanneet lupa-asian tarkastusasiakirjaan lain edellyttämällä tavalla.

Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole lainmukaista velvollisuutta teknisten tutkimusten suorittamiseen, vaan se harkitsee itsenäisesti, mikä on hallintolain 31 §:n mukainen riittävä selvitys. Rakennusvalvonta katsoo, että taloyhtiön selvitys on riittävä eikä esitetty vaatimus anna aihetta enempiin toimenpiteisiin tai tarkastuksiin.

Taustaa

Kiinteistöllä 398-33-184-2, osoitteessa [redacted], on toteutettu linjasaneeraus rakennusluvalla 398-2021-1097. Rakennushanke on käyttöönotettu muilta osin paitsi huoneiston B 22 osalta. Kyseisen asunnon osakas on lähettänyt 5.8.2026 päivätyn rakennus- ja ympäristölupalautakunnalle osoitetun vaatimuksen palokatkoja koskevan asian uudesta käsittelystä ja uuden valvontapäätöksen antamisesta. Vaatimus perustuu vaatimuksen tekijän mukaan sellaiseen uuteen näyttöön, jota hallinto-oikeudella ei ollut käytettävissä asian aikaisemmassa käsittelyssä eikä hallinto-oikeus näin ollen voinut sitä ottaa huomioon asian arvioinnissa. Vaatimuksen liitteenä on asiantuntijalausunto 7.7.2025 sekä koottu sähköposti- ja asiakirja-aineisto. Asiaan liittyy aiemmin annetut rakennus- ja ympäristölupalautakunnan päätös 11.6.2024 § 48 sekä Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 25.5.2026 1238/2026.

Vaatimus kokonaisuudessaan sekä siihen liittyvät sähköpostit ja niiden vastaukset, taloyhtiön ja osakkaan kuulemisasiakirjat, asiantuntijalausunnot, hallinto-oikeuden päätös sekä muu asiaan liittyvä aineisto on lautakunnan kokouksessa käytettävissä.

Toimenpidepyynnön sisältö

Vaatimuksessa esitetään, että rakennusvalvontaviranomainen

1. suorittaa tai järjestää koko rakennuksen kattavan viranomaisjohtoisen palokatkojen teknisen tarkastuksen. Tarkastuksessa tulee käyttää riippumatonta palokatkoasiantuntijaa siltä osin kuin palokatkotuotteiden, asennustapojen, rakenteiden sisäisen toteutuksen ja suunnitelmanmukaisuuden todentaminen sitä edellyttää;
2. arvioi, edellyttääkö asian riittävä selvittäminen pelastusviranomaisen osallistumista tarkastusmenettelyyn tai erillistä pelastusviranomaisen suorittamaa palotarkastusta;
3. varmistaa, ettei tarkastusta rajata huoneistoon B22, vaan se ulotetaan ainakin rakennuksen viemärilinjoihin, kerrosten välisiin välipohjaläpivienteihin ja muihin LVIS-saneerauksessa toteutettuihin osastoivien rakennusosien läpivienteihin;
4. edellyttää, että palokatkojen olemassaolo, käytetty tuote, sijainti, asennustapa ja suunnitelmanmukaisuus todennetaan fyysisillä tarkastuksilla sekä tarvittaessa rakenneavauksilla tai kaapelikameratutkimuksilla eikä pelkästään tarkastusasiakirjan kuittauksilla, palokatkomerkinnöillä tai taloyhtiön yleisluonteisilla ilmoituksilla;
5. selvittää rakennusvalvonnan arkistossa olevien palokatkosuunnitelmien, urakoitsijan ilmoittamien toteutustapojen, tuotteiden tilaus- ja toimitustietojen sekä toteutuksen keskinäisen vastaavuuden;
6. arvioi tarkastustulosten perusteella tarvittavat korjausmääräykset, hallintopakkotoimet sekä aikaisempien tarkastus- ja käyttöönottotietojen mahdollisen korjaamisen;
7. ilmoittaa tarkastuksen ajankohdan ja suunnitellun laajuuden riittävän ajoissa sekä varaa vaatimusten esittäjälle ennen tarkastusta tilaisuuden esitellä sen kohdentamisen kannalta olennaiset havainnot, asiakirjaristiriidat ja teknisen aineiston. Osallistumismahdollisuus tulee järjestää ainakin huoneistossa B22, rakennuksen yhteisissä tiloissa sekä tarkastuksen aloitus- ja loppupalavereissa, joissa vaatimusten esittäjä voi esittää havaintoja ja kysymyksiä. Muiden

huoneistojen osalta osallistuminen tulee järjestää siltä osin kuin se on mahdollista niiden haltijoiden kotirauhaa ja yksityisyyttä loukkaamatta;

8. toimittaa vaatimusten esittäjälle tarkastuksesta laaditun tarkastuskertomuksen ja muun asian käsittelyssä hankitun selvityksen sekä varaa ennen päätöksentekoa kohtuullisen määräajan lausua niistä; sekä
9. saattaa asian rakennus- ja ympäristölupalautakunnan ratkaistavaksi myös siinä tapauksessa, että rakennusvalvonnan viranhaltijat katsovat, ettei koko rakennusta koskevaan tarkastukseen tai muihin valvontatoimenpiteisiin ole aihetta.

Lisäksi vaatimuksen tekijä on 3.9.2026 saapuneessa sähköpostiviestissään pyytänyt vastausta, että tutkitaanko

1. LVIS-saneerauksessa vuonna 2022 toteutettujen palokatkojen tosiasiallista olemassaoloa ja suunnitelmanmukaisuutta;
2. sitä, mihin taloyhtiön rakennusvalvonnalle 24.5.2024 antama selvitys perustui ja olivatko siinä annetut tiedot paikkansapitäviä; vai
3. ainoastaan sitä, että huoneiston B 22 jäljellä olevat rakennustyöt saatetaan nyt loppuun voimassa olevan rakennusluvan mukaisesti.

Vielä vastausta on pyydetty seuraaviin kysymyksiin

1. Katsooko rakennusvalvonta edelleen, että taloyhtiön 24.5.2024 antama selvitys palokatkojen suunnitelmanmukaisesta toteutuksesta ja käytetyistä tuotteista oli paikkansapitävä?
2. Jos katsoo, mihin konkreettiseen tekniseen selvitykseen tämä kanta perustuu suhteessa edellä mainittuihin fyysisiin havaintoihin?
3. Jos rakennusvalvonta hyväksyy sen, että vuoden 2024 selvityksessä annetut tiedot eivät ainakaan edellä mainituilta osin vastanneet todellista toteutusta, selvitetäänkö nykyisessä valvonta-asiassa myös se, mihin kyseiset tiedot

perustuivat ja millä perusteella ne hyväksyttiin vuonna 2024 ilman fyysistä tarkastusta?

Vaatimuksen esittäjä on myös vaatinut, että mikäli rakennusvalvonta katsoo, ettei esitetty aineisto anna aihetta koko rakennuksen palokatkojen tarkastamiseen tai muihin valvontatoimenpiteisiin, pyytää hän asiasta kirjallisen ja yksilöidysti perustellun päätöksen. Päätöksessä tulee ottaa erikseen kantaa Kari Salmisen lausuntoon, B25:n välipohjassa todettuun palokatkopuutteeseen, suunnitelma- ja tuotetilausristiriitoihin sekä siihen, millä konkreettisella näytöllä palokatkojen toteutus katsotaan koko rakennuksessa riittävästi todennetuksi.

Vaatimuksen esittäjä on lisäksi lähestynyt rakennusvalvontaa useilla eri sähköposteilla vaatimuksen tekemisen jälkeen. Kaikkiin viesteihin (24.8.2026, 27.8.2026, 3.9.2026, 7.9.2026, 23.9.2026, 8.10.2026, 9.10.2026 sekä neljä viestiä 12.10.2026) ja niissä esitettyihin kysymyksiin on vastattu erikseen sähköpostitse siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin asian valmistelun ollessa kesken oli mahdollista.

Toimenpidepyynnön tekijä on toimittanut vaatimuksensa tueksi videotiedostot 29.10.2026 lähetetyllä sähköpostilla ja liittänyt mukaan perustelut videoiden huomioimisesta lisänäyttönä.

Asianosaisten kuuleminen

Rakennusvalvonta on antanut hankkeeseen ryhtyneelle taloyhtiölle mahdollisuuden kommentoida ja antaa selityksensä 5.8.2026 päivätyn vaatimuksen vaatimuksiin ja kysymyksiin. Taloyhtiö on toimittanut 23.9.2026 päivätyn selityksensä.

Huoneiston osakkaalle on annettu tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun (HL 34 §). Kuulemiskirjeen 1.10.2026 yhteydessä osakkaalle on toimitettu taloyhtiön antama selvitys. Osakas on toimittanut oman lausumansa 2.11.2026.

Taloyhtiölle on annettu mahdollisuus kommentoida vaatimuksen esittäjän 29.10.2026 toimittamia videotiedostoja. Taloyhtiö on toimittanut vastauksensa 4.11.2026.

Lisäkuulemisen ei katsota olevan tarpeellista, sillä kummallakin osapuolella on ollut aikaa ja annettu mahdollisuus toimittaa tarpeelliseksi katsomansa oleellinen aineisto asian ratkaisemiseksi.

Asiakirjoista saatu selvitys

DI Kari Salmisen lausunto 7.7.2025

Vaatimuksen esittäjä on toimittanut 7.7.2025 päivätyn, DI Kari Salmisen laatiman lausunnon koskien asunnon B 22 palokatkoja. Lausuntopyynnön mukaan lausunnonantajaa on pyydetty tarkastamaan, onko asunnon kylpyhuoneen palokatkot toteutettu suunnitelmien ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Tarkastus on suoritettu 11.6.2025, jolloin kyseisen asunnon palokatkojen asennukset ovat vielä olleet kesken.

Lausunnossa todetaan välipohjan (alakerran asuntoon päin) läpi menevän viemäriputken läpiviennin osalta, että viemäriputken välipohjan läpivientiä tarkasteltiin asunnon B 22 puolelta kaapelikameralla katsomalla. Lausunnon mukaan ”Viemäriputken läpiviennissä ei näkynyt mitään merkkejä palokatkojen asennuksesta tai edes siitä, että ne olisi suunniteltu välipohjan kohdalle asennettavaksi. Valitettavasti tarkastelu jouduttiin tekemään rajoitetusti kaapelikameran avulla, mutta myös tässä tarkastelussa olisivat palokatkot tulleet esille, jos ne olisi välipohjarakenteeseen asennettu.”

Yhteenvetona lausunnossa todetaan, että huoneiston ja käytävän välisen seinän putkiläpivientien pakokatkot on tehty ainakin suurelta osin suunnitelmien mukaisesti. Välipohjan kohdalla ei viemäriputken läpiviennissä näkynyt lainkaan palokatkoa eikä edes merkkejä siitä, että palokatkoja olisi pyritty asentamaan.

Taloyhtiön 23.9.2026 antama selitys

Taloyhtiö katsoo antamassaan selityksessä, että vaatimuksen tekijän vaatimus on aiheeton ja perusteeton. Taloyhtiö katsoo, että Kari Salmisen lausunto 7.7.2025 on osakkaan yksityisesti tilaama, rajallinen asiantuntijalausunto, joka on laadittu ilman rakenneavauksia ja ilman yhtiön tai viranomaisen läsnäoloa. Lausunnon havainnot perustuvat yksinomaan huoneiston B22 sisältä käsin tehtyyn kaapelikameratähystykseen ilman avaavia rakenteellisia tutkimuksia. Pelkkä näkyvyyden puute täytetyssä läpivientireiässä ei osoita palokatkon tai valumuovin/hylsyn puuttumista rakenteen sisältä. Huoneistossa B22 työt ja palokatkot ovat kesken osakkaan aiheuttamasta työnkeskeytyksestä johtuen, eikä keskeneräisestä työvaiheesta voida tehdä lopullisia johtopäätöksiä.

Edelleen taloyhtiö toteaa, että edellä mainittu lausunto koskee ainoastaan huoneiston B22 lattiasta alaspäin suuntautuvaa läpivientiä sekä käytäväseinää (jossa toteutus vahvistettiin pääosin suunnitelmien mukaiseksi). Lausunnosta tai osakkaan esittämästä aineistosta ei ilmenne yhtäkään konkreettista havaintoa tai näyttöä minkään muun huoneiston tai läpiviennin puutteellisuudesta. Yhden keskeneräisen huoneiston perusteella ei voida päätellä eikä kyseenalaistaa koko kiinteistön paloturvallisuutta.

Taloyhtiö katsoo, ettei koko rakennukseen ulottuvalle uudelle tekniselle tarkastukselle, rakenneavauksille tai ulkopuolisen asiantuntijatoimiston nimeämiselle ole perusteita, koska hanke on valvottu ja dokumentoitu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. LVIS-saneerauksen palokatkot on suunniteltu, toteutettu, valvottu ja kuitattu lakisääteisesti e-Lupa-järjestelmään hyväksyttyjen ja päivitettyjen suunnitelmien mukaisesti. Huoneiston B 22 keskeneräisyys johtuu osakkaan omasta työnkeskeytyksestä ja näistä epäselvyyksistä on sovittu osapuolten välisessä, käräjäoikeuden vahvistamassa sovintosopimuksessa. Sopimus on lainvoimainen ja osapuolia sitova.

Vaatimuksen tekijän 2.11.2026 toimittama lausuma

Toimenpidepyynnön tekijä esittää ja perustelee lausumassaan epäluottamuksen rakennusvalvonnan menettelyihin, asian valmisteluun, puolueettomuuteen liittyviin kysymyksiin, todettuihin menettelyvirheisiin ja rakennusvalvonnan syksyllä 2026 antamiin vastauksiin. Toimenpidepyynnön tekijä ilmoittaa, ettei esitä lausumassaan uusia toimenpidevaatimuksia.

Toimenpidepyynnön tekijä jatkaa lausumassaan perustelujen esittämistä 5.8.2026 vireille panemansa vaatimuksen ja taloyhtiön vastauksen välisistä ristiriidoista. Toimenpidepyynnön tekijän mukaan taloyhtiö pyrkii 23.9.2026 antamassaan selityksessä rajaamaan palokatkoasian B22:n keskeneräiseen kylpyhuoneeseen ja osakkaan sekä yhtiön väliseen erimielisyyteen. Samalla se vakuuttaa muiden huoneistojen palokatkot asianmukaisesti toteutetuiksi ja tarkastetuiksi. Tätä rajausta ei tue esitetty aineisto. B22:n viimeistelytöiden keskeytyminen ei osoita yhteisten viemärilinjojen palokatkojen olleen kesken eikä selitä muualla valmiissa rakennuksessa havaittuja puutteita.

Vaatimuksen tekijä keskittyy lausumassaan huoneiston B 19 välitilan palokatkohavaintoihin, palokatkosuunnitelmien, tuotteiden, tilaus- ja toimitustietojen ristiriitoihin, siihen, että vedotaan huoneiston B 22 keskeneräisyyteen, valvonnan ja laadunvarmistuksen puutteisiin sekä muun muassa pelastusviranomaisen toimintaan ja toimivaltaan ja vuoden 2022 loppukatselmuksen ja tarkastusten todentamiseen.

Vaatimuksen tekijän mukaan B19:n valmiin kylpyhuoneen välitilan löydökset tulivat tutkittaviksi vasta, kun B22:n puolivalmis seinä poistettiin ja kameralle löytyi kulkureitti. Sewatekin ja Salmisen havainnot koskevat B19:n osastoivaa välipohjaa. Taloyhtiön yleinen väite keskeneräisestä B22:sta tai havaintojen puuttumisesta muualla rakennuksessa ei selitä niitä eikä yhtiö ole esittänyt läpivientikohtaista teknistä vastaselvitystä.

Suunnitelma, malliasennus, valmistajan rekisteriin kirjattu tieto ja urakoitsijan HTT-tarkastuksessa antama selitys eivät muodosta yhtenäistä, todennettua kuvaa käytetystä tuotteesta. Tilausvahvistus tai C-sarjan detaljipiirros ei osoita asennusta, sen sijaintia tai hyväksyttyä suunnitelmamuutosta.

Tilausvahvistuksesta ei ilmene taloyhtiön väittämää rajausta vain B-portaaseen. C-portaan malliasennuksen ajankohta, B-portaan myöhempi työvaihe ja Sewatekin valmistajatiedot jäävät yhteensovittamatta taloyhtiön selityksen kanssa. Tilattujen tuotteiden todelliset asennuspaikat ja muiden läpivientien toteutukset jäävät osoittamatta.

B22:n yleinen keskeneräisyys ei selitä vuoden 2022 tarkastuskuittausten ja urakoitsijan vuoden 2023 toteutusilmoituksen ristiriitaa. Se ei myöskään selitä muiden valmiiden asuntojen merkitsemättömiä palokatkoja. Jälkikäteen lisätty tai korjattu merkintä ei osoita, että sen takana oleva palokatko olisi ollut asianmukaisesti toteutettu.

Taloyhtiön koko rakennusta koskeva valvonta- ja laadunvarmistusväite jää toteutuskohtaisesti todentamatta. HTT-aineistossa on sekä useita erilaisia asennusvirheitä että B22:n ulkopuolelle ulottuvia havaintoja. Kylpyhuoneen keskeneräisyys ei selitä niitä, eikä valvojan nimeäminen tai sähköisen tarkastusasiakirjan yleinen kuittaus osoita, mitä palokatkoja tosiasiassa tarkastettiin. Taloyhtiön 23.9.2026 selitys ei siten todenna väitetyn valvonnan kattavuutta.

Jos urakoitsijan kuvaama mansettiasennus on toteutettu ilman näkyviä kiinnityskorvakkeita, sen asianmukaisuus on ristiriidassa valmistajalta saadun tiedon kanssa. Jos asennusta ei voida todentaa, sähköinen tarkastuskuittaus ei yksin osoita edes palokatkon olemassaoloa. Myös urakoitsijan perusteeton selitys merkintöjen puuttumiselle heikentää olennaisesti taloyhtiön väitettä urakoitsijan asianmukaisesta laadunvarmistuksesta. Kun hyväksytyn loppukatselmuksen

jälkeenkin puuttui näkyviä palokatkomerkintöjä, myöskään loppukatselmus ei osoita rakenteiden sisäisten palokatkojen olemassaoloa. Urakoitsijan kuittaukset eivät korvaa asennuskohtaista laadunvarmistusta tai taloyhtiön rakennuttajavalvontaa.

Liitteiksi lausumaansa vaatimuksen tekijä on liittänyt asiakirjoja, jotka ovat kokonaisuudessaan toimitetun selvityksen liitteinä lautakuntakäsittelyssä.

Taloyhtiön 4.11.2026 toimittama lausuma vaatimuksen esittäneen videotiedostoihin

”Asunnon 22 työt on aikanaan osakkaan toimesta keskeytetty ja sen takia työt asunnossa 22 ovat kesken. Asunnon 22 keskeneräisyys vaikuttaa luonnollisesti ala- ja yläpuoliseen asuntoon viemäriläpimenojen osalta. Etenkin alaspäin, koska osakkaan haluaman muutostyön viemäri / seinä-wc:n mitoitusongelma, jota on käsitelty jo vuosia. Keskeneräisyydellä on vaikutusta myös asunnon 22 kph:n ja porrashuoneen välisiin läpimenoihin.

Urakoitsija on osakkaan haluaman seinä-wc:n viemärin sijaintimuutostarpeen takia tehnyt asennuksia ja yrittänyt löytää sellaisia viemäriosia / osayhdistelmiä, joilla asiassa päästäisiin eteenpäin. Kyse on ollut osakkaan omasta muutostyöstä. Viemäreiden asennukset eristeineen ja palokatkoineen ovat osin kesken, koska työt on keskeytetty. Kuten myös esim. vesijohtoasennukset, eristykset, kannakoinnit, painekokeet jne. Pinnat ovat betonilla ja hormit auki.

Jos työt asunnossa 22 joskus alkavat, on ensimmäinen vaihe linjakaivon viemärin piikkaaminen esiin (kaatokorjauksen takia) ja pystyviemärin juuren esiin piikkaaminen.”

Rakennusvalvonnan näkemys saaduista selvityksistä ja selityksistä sekä vastaus toimenpidepyynnössä vaadittuihin seikkoihin

DI Kari Salmisen 7.7.2025 laatimasta lausunnosta tai osakkaan esittämästä aineistosta ei ilmenne konkreettisia havaintoja tai näyttöä minkään muun huoneiston tai läpiviennin puutteellisuudesta. Yhden keskeneräisen huoneiston perusteella ei voida päätellä eikä kyseenalaistaa koko kiinteistön paloturvallisuutta. Viemäreiden asennukset eristeineen ja palokatkoineen ovat osin kesken, koska työt on keskeytetty.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan LVIS-saneerauksen valvonta ja dokumentointi on tehty asianmukaisesti lain vaatimalla tavalla. Taloyhtiöltä saadun selvityksen perusteella palokatkojen asennukset on tehty lainmukaisesti eikä saadun selityksen perusteella rakennusvalvonnan ole syytä epäillä taloyhtiön kertoman paikkansa pitävyyttä.

Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole lainmukaista velvollisuutta teknisten tutkimusten suorittamiseen, vaan se harkitsee itsenäisesti, mikä on hallintolain 31 §:n mukainen riittävä selvitys asiassa. Maankäyttö- ja rakennuslain 150 a § antaa mahdollisuuden määrätä tehtäväksi myös muita tarkastuksia, jos se on tarpeen lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. Rakennusvalvonta katsoo, että taloyhtiön selvitys on riittävä eikä esitetty vaatimus anna aihetta enempiin toimenpiteisiin tai tarkastuksiin.

Rakennusvalvontaviranomaisen lakisääteisiin tehtäviin ei kuulu tilattujen ja käytettyjen materiaalien vertaaminen toteutetuissa hankkeissa. Hankkeeseen ryhtynyt on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vastuussa hankkeesta. Lain 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.

Vaatimuksen tekijä on esittänyt, että rakennusvalvonnan viranhaltijana toimiva valvontainsinööri olisi esteellinen osallistumaan asian käsittelyyn, koska on ollut

mukana aiemman käsittelyn yhteydessä ja arvioinut tuolloin katselmuksessa tilannetta. Kyseinen viranhaltija ei ole esteellinen minkään hallintolain 28 §:n esteellisyysperusteen mukaan. Asiaa on lisäksi valmisteltu ja arvioitu rakennusvalvonnassa useamman viranhaltijan toimesta eikä kyseinen viranhaltija muutoinkaan ratkaise asiaa, vaan päätöksen vaatimukseen tekee toimielin.

Toimenpidepyynnön tekijän 3.9.2026 esittämiin kysymyksiin:

1. LVIS-saneerauksessa vuonna 2022 toteutettujen palokatkojen tosiasiallista olemassaoloa ja suunnitelmanmukaisuutta;
2. sitä, mihin taloyhtiön rakennusvalvonnalle 24.5.2024 antama selvitys perustui ja olivatko siinä annetut tiedot paikkansapitäviä; vai
4. ainoastaan sitä, että huoneiston B 22 jäljellä olevat rakennustyöt saatetaan nyt loppuun voimassa olevan rakennusluvan mukaisesti.

rakennusvalvonta vastaa, että asiassa ei ole tullut esiin sellaisia seikkoja, joiden perusteella rakennusvalvonta pitäisi tarpeellisena erikseen tutkia LVIS-saneerauksessa vuonna 2022 toteutettujen palokatkojen tosiasiallista olemassaoloa ja suunnitelmanmukaisuutta tai sitä, mihin taloyhtiön rakennusvalvonnalle 24.5.2024 antama selvitys perustui ja olivatko siinä annetut tiedot paikkansapitäviä.

Vaatimuksen esittäjän seuraavien kysymysten:

1. Katsooko rakennusvalvonta edelleen, että taloyhtiön 24.5.2024 antama selvitys palokatkojen suunnitelmanmukaisesta toteutuksesta ja käytetyistä tuotteista oli paikkansapitävä?
2. Jos katsoo, mihin konkreettiseen tekniseen selvitykseen tämä kanta perustuu suhteessa edellä mainittuihin fyysisiin havaintoihin?
3. Jos rakennusvalvonta hyväksyy sen, että vuoden 2024 selvityksessä annetut tiedot eivät ainakaan edellä mainituilta osin vastanneet todellista toteutusta, selvitetäänkö nykyisessä valvonta-asiassa myös se, mihin kyseiset tiedot

perustuivat ja millä perusteella ne hyväksyttiin vuonna 2024 ilman fyysistä tarkastusta?

osalta rakennusvalvonta katsoo, että taloyhtiön 24.5.2024 antama selvitys palokatkojen suunnitelmanmukaisesta toteutuksesta ja käytetyistä tuotteista on ollut paikkansapitävä, koska asiassa ei ole ilmennyt mitään konkreettista näyttöä, jonka vuoksi selvityksen paikkansa pitävyyttä olisi syytä epäillä. Vaatimuksen tekijän esittämät fyysiset havainnot perustuvat ainoastaan hänen asuntoonsa asennettuihin, keskeneräisiin palokatkoihin, joiden osalta ei voi tehdä päätelmiä muiden asuntojen osalta.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 b § 1 momentti

Paloturvallisuus

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.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 119–120 g §:t, 122–122 f §, 124 §, 134 a §, 141 §, 149 §, 150 §, 150 a §, 150 b §, 150 c §, 150 f §, 152 §, 153 §, 153 a §

Perustuslaki 21 §

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

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta Päätöspäivämäärä 10.11.2026

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: toimenpidepyynnön tekijä [redacted];
toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistön omistaja Asunto Oy Lahden Jaakkolanranta, Vuorikatu 23, 15110 Lahti sekä henrik.laukkanen@oi.fi; Asunto Oy:n hallituksen puheenjohtaja [redacted]