

Oikaisuvaatimus rakentamislupapäätöksestä 398-2025-214

Lupa-arkkitehti Jukka Vesanen on tehnyt 18.6.2025 päätöksen rakentamisluvan 398-2025-214 hyväksymisestä. 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.

Laajennettavaksi suunniteltu vapaa-ajan asunto on purettu huhtikuussa 2025. Välittömästi purkamisen jälkeen rakennusta on alettu rakentaa uudelleen. Rakennusvalvonta totesi 25.4.2025, ettei rakennuksen purkamiselle ja uudelleen rakentamiselle ole haettu eikä myönnetty lupaa. Lupahakemus on tullut vireille 10.5.2025, jolloin rakennus oli rakennettu uudelleen harjakorkeuteen. Luvaton rakentaminen on käsityksemme mukaan jatkunut koko kesän ajan.

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. Hakijakaan ei pidä hanketta vanhan korjaamisena vaan kirjoittaa perusteluissaan ”vanhan osan purkamisesta”. Jos poikkeuslupaa hakiessa olisi todettu, että olemassa oleva rakennus joudutaan purkamaan, Kaupunkisuunnittelu olisi tuskin löytänyt poikkeamiselle perusteluita. Rakennusluvan 398-2025-214 rakentamisen laajuus ei vastaa poikkeamisluvan naapurikuulemisessa esitetty laajuutta. Jos hakemuksessa olisi esitetty vanha rakennus uudelleen rakennettavaksi, olisimme lausuneet, ettei poikkeamiselle ole perusteita, koska kyse on käytännössä uudisrakentamisesta eikä rakennuspaikalla ole käsityksemme mukaan estettä rantayleiskaavan mukaiselle rakentamiselle.

Rakentamislain mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislainsäädäntöä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta (MRL 171 §, Rakentamislaki 57 §). Poikkeamispäätöksessä lain edellyttämä perusteltu syy on olemassa olevan rakennuksen sijainti. Kun olemassa oleva rakennus on purettu, erityinen syy on poistunut, eikä poikkeamispäätöksen perustuen voi myöntää uusia rakentamislupia.

Poikkeamispäätöksen 398-2024-520 perustelut ovat seuraavat:

Hakijan perustelut: *Vapaa-ajan asunnon laajennus 26 m² + liukulasitettu terassi ja saunaosa 14m². Lisäksi laiturin rakentaminen ja vanhan pyörillä olevan pihasaunan 5m² purku/siirto*

pois tontilta. Vanha vapaa-ajan asunto rannasta noin 20 metriä (etäisyys riippuu veden pinnan korkeudesta, mikä vaihtelee tosi paljon). Kaava vaatii etäisyydeksi 30 metriä.

Kaupunkisuunnittelun perustelut: Olemassa oleva vapaa-ajan asunto sijaitsee lähellä rantaviivaa, noin 20 metrin päässä. Laajennus sijoittuu olemassa olevan rakennuksen taakse ja laajennus on mittasuhteiltaan maltillinen, eikä se oleellisesti muuta rakennuksen suhdetta maisemaan. Saunaosa toteutetaan lasitetulla terassilla erotettavana lisälaajennuksena ja saunaosa lasketaan kuuluvaksi yhteen vapaa-ajan asunnon kanssa. Saunaosa sijoittuu noin 27 metrin päähän rantaviivasta, vapaa-ajan asunnon laajennuksen vierelle. Ratkaisu on toimiva hakemuksen mukaiselle kiinteistöllä, jolla erillistä saunarakennusta ei ole mahdollista toteuttaa ilman poikkeamislupaa jaetun rakennuspaikan vuoksi.

Hakija esittää rakennuslupahakemukseen liitettyssä selvityksessään, 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.

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

Hakija esittää selvityksessään, että matala sokkeli sekä järviveden ja rakennuksen korkeudet rakennusteknisten ongelmien syyksi. Jos rakennus uudelleen rakennetaan vanhoille perustuksille, rakennustekniset ongelmat tuskin poistuvat. Käsityksemme mukaan rakennuksen perustamissyvyys on hyvin lähellä järven ylivedenkorkeutta. 2020-luvulla mitattu Salajärven korkein tulvahuippu on N2000 +87,24 m ja rakennuksen ympärillä maanpinta on vedennostohankkeen yhteydessä tehtyjen mittausten mukaan alle puoli metriä tätä korkeammalla. Vähäisen korkeuseron takia rakennuksen salaojat täyttyvät vedellä yliveden aikana, eikä seinustoja käytännössä voi kuivattaa muuten kuin pumppaamalla hulevesiä järveen. Salajärven keskivedenkorkeus on noin N2000 +86,40.

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. Syystä tai toisesta rakennusvalvonta ei ole kommentoinut vedenkorkeusasiaa edes naapurikuulemissa jättämämme huomatuksemme

jälkeen. Hakijan esittämä ”vedenkorkeus vaihtelee tosi paljon” ei vaikuta riittävältä selvitykseltä rakennusjärjestyksen mukaisuudesta.

Sala- ja Ruuhijärven vesioikeudellinen yhteisö (srvy.fi) on valmistelemassa aluehallintovirastolle hakemusta järvien keskivedenkorkeuden nostamiselle. Nykyinen suuri vedenkorkeuden vaihtelu heikentää järven ekologista tilaa ja haittaa virkistyskäyttöä. Vedenkorkeutta on menneinä aikoina laskettu yli metri peltojen ja metsien kuivattamiseksi. Lahden kaupungin edustajat ovat ilmaisseet tukensa vedenkorkeuden muuttamiselle ja pitäneet hanketta tärkeänä. Liian matalalle korkeudelle myönnetyt uudet rakentamisluvat voivat olla este järvien vedenkorkeuden palauttamista lähelle luonnollisempaa tasoa. Vedennostohanke tuskin saa kannatusta, jos nykyinenkin vedenkorkeus aiheuttaa rakennukselle haittoja. Myös ympäristöviranomaiselta on syytä pyytää lausunto, kun rakennusjärjestyksestä poikkeaminen tulee vireille.

Käsityksemme mukaan rakennuksen etäisyys rantaviivasta on rakennusjärjestyksen mukaisesti tarkasteltuna eli keskiveden korkeudella noin 20 metriä. Hakijan selvityksessä esitetään, että rantaviiva karkaa kesäisin yli 30 metrin etäisyydelle rakennuksesta. Rakennusluvan liitteenä olevassa asemapiirustuksessa vedenkorkeutta ei ole esitetty rakennusjärjestyksen mukaisesti tarkasteltuna, vaan piirustuksessa kuvattaneen alivedenkorkeutta epämääräisellä tarkkuudella.

Todettakoon lopuksi, että nyt jo varsin vaiherikkaassa lupakäsittelyssä on ollut erikoisia piirteitä. Aiemmassa vaiheessa naapuri esitteli meille suunnitelmia rantayleiskaavan vastaisen saunan rakentamiseksi ja totesi, että arkkitehti, jolla on hyvin läheiset suhteet rakennusvalvontaan, on sopinut asiasta rakennusvalvonnan kanssa. Ilmeisesti näin on myös tapahtunut, koska poikkeamispäätöksestä perittävästä taksan mukaisesta maksusta on myönnetty 50 % alennus viranhaltijan virheellisen ohjeistuksen vuoksi aiheutuneesta ylimääräisestä lupaprosessista. Nyt oikaisuvaatimuksen kohteena olevan rakennusluvan perusteluissa on todettu, että havaitut rakenneauriot ovat edellyttäneet pikaista reagointia. Tämä vaikuttaa rakennusvalvonnan itse keksimältä perustelulta, koska hakija kuvaa selvityksessään huomattavasti rauhallisemman prosessin: ”vanhan osan matala (n. 15 cm) sokkeli, järviveden ja rakennuksen korko, nykyiset rakennusmääräykset sekä lopuksi asiantuntijan suositus vaikuttivat keväällä tehtyyn päätökseen purkaa vanha osa”. Rakennusvalvonnalla ei liene hakijaa parempaa käsitystä asiasta, koska lupa-asia on tullut vireille vasta viikkoja purkamisen jälkeen. Asian jatkokäsittelyssä tulee varmistaa, ettei henkilösuhteet vaikuta asian käsittelyyn.

22.7.2025

Naapurikiinteistö [REDACTED] omistajat

[REDACTED]

[REDACTED]