

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valituksesta lupa- ja valvonnan päätökseen 17.09.2025 § 61 ulkopuolisen tarkastuksen määräämisestä rakennuslupa 111-2009-87

ravaja 28.01.2026 § 5
376/10.03.00.00/2025

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	johtava rakennustarkastaja Mara, Juha
Päätösehdotus	Rakennusvalvontajaosto päättää 1. antaa lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle alla olevan vastineen sekä 2. edellyttää, että tehty valitus tulee hylätä kokonaisuudessaan ja lupa- ja valvontalautakunnan päätös 17.09.2025 § 61 pysyttää voimassa. Korvausvaatimus tulee hylätä perusteettomana. Lisäksi rakennusvalvontajaosto päättää, että valittajan tulee korvata rakennusvalvonnalle laiminlyönnistä aiheutuneet ylimääräiset kulut voimassa olevan taksan mukaisesti 20 tuntia eli 1 600,00 € (MRL 145 ja RakL 79 §).
Toimivalta	23.4 §
Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Juha Mara, p. 044 797 8572, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Rakennusvalvontajaosto ottaa kantaa ja antaa vain lausunnon Heinolan lupa- ja valvontalautakunnan päätökseen 17.09.2025 § 61 rakennuslupan 111-2009-87 ulkopuolisen tarkastuksen määräämiseen. Rakennusvalvonnalla ja hankkeeseen ryhtyvällä on ollut erilaisia näkemyksiä asioiden hoitamisessa eri hankkeissa. Rakennusvalvonta ei ala yksilöimään virheitä/puutteita, joita kyseisen rakentajan kanssa on ollut aikaisemmin, julkisuusnäkökohta huomioiden. Päätös 17.09.2025 § 61 Lupa- ja valvontalautakunta päätti kokouksessa 17.09.2025 § 61 määrätä rakennuslupa 111-2009-87 ulkopuolisen tarkastuksen seuraavasti:

1. määrätä rakennuslupa- 111-2009-87 ulkopuolisen tarkastuksen maankäyttö- ja rakennuslain 150c §:n mukaan siltä osin, että täyttääkö kohteen rakennesuunnittelu perustus-, alapohja-, kellari-, välipohja- ja terassin rakenteiden osalta sille säädetty vaatimukset,

2. että jo toimitettujen rakennesuunnitelmien lisäksi tarkastusta edellyttävät seuraavat asiat,

Välipohjarakenteet:

-Havuvanerin kiinnitys Kerto S lattiavasaan.

Kiinnikkeen koko, laatu ja c/c jako.

-Kerto S palkki on rakennekuvassa ja annetussa selvityksessä eri kokoinen. Mikä on lattiapalkin oikea koko?

-Välipohjapalkin mitoituslaskelma tulee esittää.

-Miten välipohjarakenne on jäykistetty?

-Miten on estetty Kerto S palkin nurjahtaminen?

-Kerto S lattiavasan tukipinnan riittävyys ulkoseinän harkkoon ja väliseinärakenteisiin. Laskelma tukipinnan riittävydestä on esitettävä.

-Miten kerto S palkit on kiinnitetty väliseinärakenteisiin?

Kiinnikkeiden koot, laatu ja määrä.

-Miten on tuettu välipohjan porrasaukko? Rakenteet, kiinnitystapa, kiinnikkeiden koot, laatu ja määrä.

-Mikä on välipohjan eristemateriaali?

-Miten on toteutettu lämpökatko ulkoseinän ja välipohjan kohdalla?

-Rakenneleikkaukset ja selvitykset edellä mainituista asioista on esitettävä.

Terassi:

-Miten terassin kantavat rakenteet ja kaiteet on kiinnitetty toisiinsa?

-On esitetty kahta erilaista rakennetta: puiset kantavat rakenteet, teräksiset kantavat rakenteet. Miten on toteutettu?

-Miten terassin kantava rakenne on kiinnitetty rakennuksen seinään?

-Rakenneleikkaukset ja selvitykset edellä mainituista asioista on esitettävä.

Kivirakenteinen kellarinseinärakenne:

-Mikä on kellarinseinärakenne?

-Kellarin seinäraudoituksen riittävyys- ja kantavuuslaskelma siitä, että rakenne kestää siihen kohdistuvat kuormat ja maanpaineen.

-Miten on toteutettu aukkojen ylitykset seinärakenteessa?

-Rakenneleikkaukset ja selvitykset edellä mainituista asioista on esitettävä.

Alapohja

-Radonputkisto ja salaojaputkisto on sama. Tämä on uusi ratkaisu, josta ei ole kokemusta. Miten voidaan todeta sen toimivuus?

Rakennusvalvonta edellyttää vain kellarikerroksen osalta, että hankkeeseen ryhtyvä esittää rakennusvalvontaan

rakennesuunnitelmat ja selvitykset siitä, miten rakenteet on rakennettu ja että ne täyttävät määräykset.

3. että kohdan 2 selvityksistä tulee tehdä kirjallinen raportti sekä esittää pyydyt rakenneleikkaukset pyydettyihin lisäselvityksiin.

4. että rakennusvalvontaan tulee esittää henkilö, joka tekee kyseiset tarkastukset. Rakennusvalvonta hyväksyy henkilöt alla esitetyin perustein: Asiantuntijan tulee olla täysin riippumaton henkilö, joka ei ole ollut tekemisessä tämän työmaan kanssa. Asiantuntijan pätevyyden tulee olla vähintään samaa vaativuusluokkaa kuin rakennushanke on eli tavanomainen (B). Asiantuntijan tulee olla suorittanut vähintään teknillisen oppilaitoksen rakennustekniikan tai -tuotannon tai konerakennuksen opintosuunnalla teknikon tutkinnon, johon sisältyvät riittävät kyseessä olevien rakenteiden suunnittelua ja toimintaa käsittelevät opintosuoritukset (RakMk A2).

5. että rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa asiantuntijatarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista sekä

6. että asiantuntijatarkastus tulee toteuttaa rakennesuunnittelun osalta nykyisen rakennusluvan voimassaoloaikana 01.07.2026 mennessä.

Hankkeeseen ryhtyvä on vedonnut valituksessaan hirsirakennuksen rakentamiseen ja että niitä on tehty paljon Suomessa. Rakennuskohteen pesuhuoneen alakattorakennetta ei ole toteutettu rakennesuunnitelmien mukaisesti. Hirsirakenteen toimittaja on antanut ohjeistuksen miten rakenteen voi toteuttaa ja tilan tuulettaa.

Todettakoon, että lupa- ja valvontalautakunta ei ole määrännyt hirsirakenteisiin ulkopuolista tarkastusta vaan kohdistanut määräyksen rakennuksen välipohja- ja kellarirakenteisiin. Niiden rakennesuunnitteluvastuu on ollut hankkeeseen ryhtyvällä.

Rakennusvalvonnan huomiota

Yhtenä esimerkkinä voidaan todeta, että yleisenä tapana on ollut tehdä rakenteet tavarantoimittajan ohjeiden sekä rakennesuunnittelijan mukaisesti. Kellarin seinän yläosa hirren alapintaan olisi pitänyt tehdä harkkotoimittajan ohjeen mukaan raudoitetuilla palkkiharkkoilla, johon on voitu kiinnittää seinä- ja välipohjarakenteet. Myös ikkuna- ja oviaukkojen ylitykset tulisi olla tehtynä palkkiharkkoilla. Rakennesuunnitelmien mukaan toteutus ei ole tavarantoimittajan ohjeistuksen mukainen eikä aukkojen ylityksistä ole esitetty suunnitelmaa lainkaan.

Miten harkkorakenteella on toteutettu kellarin maanpaineseinät? Mikä on maanpaineseinässä käytetty raudoitus ja onko se riittävä? Kellarillisessa harkkoperustuksessa eristeharkkoja käytetään maanpinnan yläpuolisissa rakenteissa ja noin kaksi harkkokerrosta maanpinnan alapuolella. Maanpaineseinät rakennetaan aina eristeettömistä perusharkkoista ja ulkopinnassa käytetään tarvittaessa lisäeristystä. Muutostyö kellarin tasokuvassa on esitetty olevan maanpaineseinänä eristeharkko, jota ei tavarantoimittajan mukaan käytetä maanpaineseinänä.

Kun huomioidaan suunnitelmien epäselvyydet, poikkeamiset yleisistä ohjeistuksista sekä suunnitelmien puutteellisuudet, niin on rakennusvalvonnalle herännyt epäily rakenteiden oikeellisuudesta. Myös rakennesuunnitelmien toteutustapa on yleisellä tasolla eikä selkeitä detaljileikkauksia ole esitetty pyynnöistä huolimatta, niin on ollut perusteltua määrätä ulkopuolinen tarkastus kyseiseen rakennuskohteeseen.

Rakennusvalvonnalle on myös ollut epäselvää se, että millä rakennesuunnitelmilla rakenteet on toteutettu ja tarkastettu, kun niitä alettiin piirtämään jälkikäteen. Siten on selvää, että rakenteiden todentaminen vuosien jälkeen on hyvin haastavaa.

Hankkeeseen ryhtyvä on kieltänyt vastaavaa työnjohtajaa / rakennesuunnittelijaa tekemästä rakennasuunnitelmia ja asia on siten jäänyt kesken. Johtava rakennustarkastaja kävi aikoinaan keskusteluja vastaavan työnjohtajan / rakennesuunnittelijan kanssa ja hän ymmärsi, että rakennesuunnitelmat tulee tehdä, mutta hankkeeseen ryhtyvä ei sitä ymmärtänyt. Rakennusvalvonta haluaa varmistaa, että rakenteet täyttävät sille asetetut vaatimukset. Oman 20 vuoden rakennustarkastajaurani aikana törmään tällaiseen asiaan ensimmäistä kertaa.

Rakennusvalvonta ei ole pyytänyt hankkeeseen ryhtyvältä mitään erityistä tai ylimääräistä rakennesuunnitelmaa välipohja- ja kellarirakenteiden osalta, vaan perusrakennesuunnitelmat ja selvitykset. Rakennusvalvonta edellyttää myös, että rakennusluvan 111-2009-87 hankkeeseen ryhtyvän tulee noudattaa rakentamisen lakeja, määräyksiä ja ohjeistuksia. Mikäli näin ei olisi tai päätettäisiin ettei niitä tarvitse noudattaa, niin rakennusvalvonnan rooli rakentamisessa muuttuisi oleellisesti mikä pitäisi myös näkyä lainsäädännössä.

Rakennuslupa 111-2009-87

Hankkeeseen ryhtyvälle on myönnetty rakennuslupa 111-2009-87, 24.06.2009. Rakennuslupa on saanut lainvoiman 13.07.2009, eikä hankkeeseen ryhtyvä ole siitä valittanut.

Rakennusluvassa 111-2009-87 on määrätty, että ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

- Rakennesuunnitelmat
- IV-suunnitelmat RakMk D2:n mukaan
- Vesi- ja viemärisuunnitelmat
- Selvitys perustamis- ja pohjaolosuhteista on toimitettava rak.valv.toimistoon (MRA 49 §).
- Energiatodistus RakMk D3 mukaan, viimeistään aloituskokouksen yhteydessä.
- Radonhaittojen torjuntasuunnitelma esitettävä perustussuunnitelmien yhteydessä.
- Julkisivujen väriytyssuunnitelma

Rakennusluvan 111-2009-87 kohteen vesikaivo sekä sähköliittymä sijaitsevat naapurikiinteistön puolella ja siten on käyty keskustelu rasitteiden perustamisesta. Hankkeeseen ryhtyvä esitti kuitenkin rakennusvalvontaan sopimuksen, jossa sähköliittymä ja vesikaivo on sovittu olevan naapurikiinteistön puolella. Asia on siten kunnossa rakennusvalvontaan päin. Rasitetta ei ole sen vuoksi perustettu, eikä asia kuulu enää rakennusvalvonnalle vaan on jatkossa kiinteistöjen välinen asia.

Laki

Maankäyttö- ja rakennuslain §150 c mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia ulkopuolisen tarkastuksen jos rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti. Hankkeeseen ryhtyvältä on useaan otteeseen pyydetty lisäselvityksiä ja rakennesuunnitelmia kellarin, terassin, perusmuurin sekä alapohjarakenteiden osalta. Niitä ei kuitenkaan ole pyynnöistä huolimatta toimitettu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

Vastuu rakennushankkeen hoidosta on siten ollut hankkeeseen ryhtyvällä. Hankkeeseen ryhtyvä kielsi erikseen vastaavaa työnjohtajaa ja rakennesuunnittelijaa tekemästä rakennesuunnitelmien tarkennuksia, joten asia on siten jäänyt kesken. Näin ollen ainoaksi vaihtoehdoksi on jäänyt ulkopuolisen tarkastuksen määrääminen kohteeseen. Vastuu selvitysvelvollisuudesta on hankkeeseen ryhtyvällä, ei rakennusvalvonnalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 120 §:n mukaan rakentamista koskeva suunnitelma on laadittava siten, että se täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Rakennuksen suunnittelussa tulee olla suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta vastaava pätevä henkilö, joka huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset (*pääsuunnittelija*).

Kustakin erityissuunnitelmasta vastaava henkilö huolehtii siitä, että suunnitelma täyttää sille asetetut vaatimukset. Jos erityissuunnitelman on laatinut useampi suunnittelija, näistä yhden tulee olla nimetty tämän erikoisalan kokonaisuudesta vastaavaksi suunnittelijaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n mukaan rakennusluvassa voidaan määrätä erityissuunnitelmien laatimisesta ja toimittamisesta rakennusvalvontaviranomaiselle. Näin on myös rakennusluvassa 111-2009-87 vaadittu. Asia on ollut myös hankkeeseen ryhtyvän ja vastaavan työnjohtajan tiedossa. He ovat rakentaneet muitakin kohteita Heinolaan, eikä niissä kohteissa ole ollut vastaavia ongelmia.

Ympäristöministeriön asetuksen 216/2015 11 §:n mukaan rakennepiirustuksiin ja rakennelaskelmiin on rakennushankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävässä laajuudessa sisällyttävä tieto suunnittelussa käytetyistä kuormituksista, kantavien rakenteiden lujuudesta ja vakaudesta sekä rakenteiden mitoista.

Rakennepiirustuksiin on rakennushankkeen laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävässä laajuudessa sisällyttävä tieto rakenteiden lämmön, kosteuden, veden ja vedenpaineen, äänen sekä värinän eristyksen ratkaisusta.

Ympäristöministeriön ohjeen rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä YM3/601/2015 kohdan 4.1 mukaan kuuluu seuraavasti;

Ympäristöministeriön ohje rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä YM3/601/2015 rakennepiirustuksiin kuuluvat yleensä paalutus-, perustus-, taso-, vesikatto-, leikkaus-, rakenneosa- ja yksityiskohtapiirustukset sekä elementtien valmistus-, asennus- ja sijoituspiirustukset. Rakennepiirustuksissa esitetään yleensä rakennuksen perustaminen, rakenteet ja niiden sijoitus tunnuksineen, mitat ja yksityiskohdat, kuten raudoitukset, kiinnitykset, liitokset, reiät ja heikennykset, rakenteiden ja niiden materiaalien ominaisuudet kantavuuden, äänen-, lämmön-, kosteuden- ja vedeneristyksen, paloturvallisuuden ja säilyvyyden suhteen sekä henkilöturvallisuuden kannalta merkittävien kaiteiden, suojarakenteiden, tikkaiden, kattosiltojen yms. rakenne. Rakennesuunnitelmaan liittyviä selvityksiä ovat esimerkiksi pohjatutkimus, geotekniset mitoitusperusteet; sekä rakennelaskelmat, joissa esitetään varsinaisten laskelmien lisäksi mitoitusperusteet, rakennemalli, kuormitustapaukset, vakavuustarkastelut sekä tarvittaessa selvitys käytetyistä atk-ohjelmista tms. laskentaperusteista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 149 §:n mukaan rakennustyö on suoritettava siten, että se täyttää tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Mikäli rakennusvalvonta pitää kohteessa loppukatselmuksen, niin loppuu sen osalta myös viranomaistoiminta hankkeessa.

Lopuksi

Rakennusvalvonnalla on yhteneväinen näkemys hankkeeseen ryhtyvän kanssa siitä, että asia olisi voitu hoitaa kuntoon jo aikaisemmin. Asian käsittelystä aiheutuu kustannuksia kaikille osapuolille, myös rakennusvalvonnalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Jos tarkastus- tai valvontatehtävät johtuvat luvattomasta tai luvan vastaisesta rakentamisesta taikka siitä, että luvanhakija tai toimintaan velvollinen on laiminlyönyt hänelle kuuluvan tehtävän, maksu voidaan periä korotettuna ottaen huomioon suoritetuista toimista kunnalle aiheutuneet kulut. Rakennusvalvonnalle on aiheutunut arviolta ylimääräistä työtä noin 20 tuntia, joka voidaan maankäyttö- ja rakennuslain tai rakentamislain 79 §:n mukaan vaatia korvattavaksi.

Rakennusvalvonta on ottanut käyttöön sähköisen lupapalvelun vuonna 2012, joten rakennuslupa 111-2009-87 on vielä paperisena versiona eikä sähköisessä palvelussa. Lupa arkistoidaan sen valmistuttua paperi- ja sähköiseen arkistoon.

Rakennusvalvonta on tehnyt hallintolain mukaisen kuulemisen hankkeeseen ryhtyvälle 23.04.2025, johon hankkeeseen ryhtyvä on vastannut 15.05.2025 päivätyllä vastineella. Hankkeeseen ryhtyvän käytös on ollut uhkaavaa ja osa rakennusvalvonnan työntekijöistä kieltäytyi menemästä kyseisen henkilön kohteeseen tarkastukselle. Mikäli hankkeeseen ryhtyvä olisi hoitanut asiansa niin kuin kuuluu, niin nämäkin asiat olisivat varmasti jo pois päiväjärjestyksestä. Jokainen viranhaltija toimii virkavastuulla ja tekee sen mukaisesti työnsä. Väite siitä, että johtava rakennustarkastaja olisi kieltänyt muita viranhaltijoita menemästä paikalle on täysin perätön. Myös jatkuva syyllistäminen ja haukkuminen on ollut hankkeeseen ryhtyvän puolelta ikävää toimintaa. Hankkeeseen ryhtyvän asiointi ei ole ollut missään vaiheessa asiallista rakennusvalvontaan päin. Sillä ei kuitenkaan ole ollut vaikutusta asian hoitamiseen.

Määrätyillä selvityksillä varmistetaan myös jatkossa rakennuksen omistajan oikeusturva omistajanvaihdon yhteydessä. Siten jälkiselvittelyjen tarpeet minimoidaan.

Mikäli katsotaan, että rakennesuunnitelmien ei tarvitse olla määräysten mukaiset tai niitä ei tarvitse toimittaa, niin asettaa se rakennusvalvontaviranomaisen mielenkiintoiseen tilanteeseen. Rakennusvalvonnan käsityksen mukaan on rakennushankkeeseen ryhtyvän noudatettava voimassa olevia lakeja ja määräyksiä sekä myönnettyä rakennuslupaa, jotta rakennushanke toteutetaan sille asetettujen vaatimusten mukaisesti.

Rakennusvalvonta on aikaisemmin luottanut suullisiin lupauksiin työmaalla mm. vastaavien työnjohtajien kanssa, että asiat ja asiakirjat toimitetaan niin kuin luvassa on vaadittu. Tämän vuoksi olemme muuttaneet toimintatapaamme siten, että asiakirjat tulee olla toimitettuna etukäteen, jotta vastaavanlaisia tapauksia ei enää tule.

Tiedoksianto

hameenlinna.hao@oikeus.fi