

Oikaisuvaatimus rakentamisluvasta, (lupatunnus 25-0026-RL, §26)

Lja 28.05.2026 § 32
213/00.02.15/2026

Valmistelija

Rakennustarkastaja Pohlman Marko

Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto ja Asunto Oy Pyhäjärven Kenttävahdin osakkaat [REDACTED] ja [REDACTED] on 18.6.2025 toimittanut Pyhäjärven kaupungille oikaisuvaatimuksen koskien rakentamislupapäätöstä lupatunnus 25-0026-RL. Oikaisuvaatimuksen lopussa vaaditaan: "Edellä mainittujen huomioiden nojalla Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto ja Asunto Oy Kenttävahdin osakkaat [REDACTED] ja [REDACTED] vaativat rakentamislupapäätöksen lupatunnuksella 25-0026-RL kumoamista."

Rakennustarkastaja on käsitellyt oikaisuvaatimuksen päätöksellään 27.6.2025 § 1. Päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus on 20.5.2026 tekemällään päätöksellä 765/2026 (Dnro 1139/03.04.04.04.16/2025) päättänyt seuraavaa:

"Hallinto-oikeus jättää valituksen [REDACTED] tekemänä tutkimatta.

Hallinto-oikeus on tutkinut valituksen Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehdon tekemänä. Hallinto-oikeus kumoaa ja poistaa valituksen kohteena olevan rakennustarkastajan päätöksen 27.6.2025 § 1 ja siirtää asian Pyhäjärven teknisen lautakunnan lupajaoston käsiteltäväksi oikaisuvaatimusasiانا.

Asian näin päättyessä lausuminen täytäntöönpanon kieltämistä koskevasta vaatimuksesta raukeaa."

Muutoksenhakuoikeus:

Valitusoikeudesta rakentamisluvasta säädetään Rakentamislain 179 §:ssä. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan valitusoikeus on Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehdolla, mutta ei Asunto Oy Kenttävahdin yksittäisillä osakkailla. Myös hallinto-oikeus on 20.5.2026 tekemällään päätöksellä todennut, että [REDACTED] ei ole asiassa valitusoikeutta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset:

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan: "Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto ja Kenttävahdin osakkaat vaativat rakentamisluvan kumoamista vedoten asian virheelliseen käsittelyyn kuulemisessa, keskeneräisiin valituksiin hallinto-oikeudessa, asemakaavan rakennusoikeuden ja rakennuskorkeuden merkittävään ylittämiseen, josta seuraa huomattavaa haittaa lähinaapureille."

Rakennustarkastajan vastineet väittämiin:

Kuuleminen

Kuulemisesta säädetään Rakentamislain 63 §:ssä ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:ssä, minkä mukaan normaali naapureille varattava huomautusenteko aika on seitsemän päivää. Jos kyse on hankkeesta, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, on aikaa huomautuksen tekemiseen varattava vähintään 14 päivää. Ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa kuultaville naapureille postitse kirjeellä. Koska postin kulku vie oman aikansa, tulee se ottaa huomioon. Hallintolain 59.2 §:n mukaan vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta

tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Kirjeen perille saattamiseen lasketaan näin ollen seitsemän päivän mittainen aika.

Kuuleminen on suoritettu kirjeitse rakennusvalvonnan toimesta (kirjeet postitettu 10.2.2025) ja viimeinen huomautuksen jättöpäivä on ollut 25.2.2025 ja Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto on jättänyt huomautuksen sähköpostitse 25.2.2025. Kuulemiskirjeiden mukana on ollut asemapiirros ja karttaote, sekä maininta että "Rakentamislupahakemukseen voi tutustua Pyhäjärven kaupungintalolla, lupasihteerin toimistossa".

Pyynnöstä lupasihteerin on sähköpostitse toimittanut rakentamislupahakemuksen liitteineen isännöitsijälle 17.2.2025. Kuulemisen jälkeen hakija on päivittänyt hakemukseen liittyviä pääpiirustuksia, mistä johtuen kuuleminen on suoritettu uudestaan. Uudet kuulemiskirjeet on postitettu 14.4.2025 ja viimeinen huomautuksenjättöpäivä on ollut 30.4.2025. Kun kuulemiskirjeet on postitettu 14.4.2025, samana päivänä Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehdon isännöitsijälle on sähköpostitse toimitettu myös päivitetty piirustukset, johon isännöitsijä on samana päivänä lähettänyt lukukuittauksen. (Muilta osin hakemusta tai liitteitä ei oltu päivitetty, niin niitä ei enää uudestaan lähetetty Mäkilehdolle, koska ne oli toimitettu jo 17.2.2025.) Uuden kuulemisen johdosta Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehto ja Asunto Oy Kenttävähähdin osakkaat [REDACTED] on jättänyt huomautuksen 29.4.2025.

Kuuleminen on siten suoritettu lain edellyttämällä tavalla. (Todettakoon tässä lisäksi, että oikaisuvaatimuksessa viitataan myös rakennusluvan 25-0004-R käsittelyyn, mikä on erillinen prosessi, kuin tässä käsiteltävä lupa 25-0026-RL.)

Keskeneräiset valitukset hallinto-oikeudessa

Oikaisuvaatimuksen tekijä viitanee keskeneräisillä valituksilla hallinto-oikeudessa lupatunnukseen 25-0004-R. Kyseinen rakennuslupa koskee myös periaatteessa samaa hyvinvointialoa, kuitenkin seuraavilla eroavaisuuksilla:

-Kyseinen rakennuslupa on haettu ja myönnetty Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

-Kyseinen rakennuslupa (25-0004-R) nojaa Pyhäjärven teknisen lautakunnan lupajaosto poikkeamispäätökseen 3.12.2024 § 67, kun taas tässä käsiteltävä rakentamislupa (25-0026-RL) on myönnetty nojautuen Pyhäjärven kaupunginvaltuuston hyväksymään asemakaavaan (Kvalt 27.1.2025 § 6).

-Aikaisemman luvan 25-0004-R ja tässä käsiteltävän luvan (25-0026-RL) piirustukset poikkeavat hieman toisistaan.

Rakennustarkastajan näkemyksen mukaan se, että samalle rakennuspaikalle on haettu aikaisemmin rakennuslupaa, ei ole este uuden luvan hakemiselle.

Väitteet asemakaavan rakennusoikeuden ja rakennuskorkeuden merkittävään ylittämiseen, josta seuraa huomattavaa haittaa lähinaapureille.

Rakentamislupa 25-0026-RL on Pyhäjärven kaupunginvaltuuston 27.1.2025 § 6 hyväksymän asemakaavan mukainen. Rakentamisluvan lupaehtoihin on kirjattu: "Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin asemakaava (Kvalt 27.1.2025 § 6) on tullut voimaan. (RakL 184 §)".

Rakennus, jota myönnetty rakentamislupa koskee, täyttää myös Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) 5 §:n.

Sovelletut oikeusohjeet:

RakL 43, 44, 48, 63, 178, 179, 184 §

MRA 65 §

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) § 5

Esittelijä

Rakennustarkastaja Pohlman Marko

Päätösehdotus

Lupajaosto tutkii oikaisuvaatimuksen Kiinteistö Oy Pyhäjärven Mäkilehdon

tekemänä. Lupajaosto jättää oikaisuvaatimuksen Asunto Oy Pyhäjärven Kenttävahdin yksittäisten osakkaiden tekemänä tutkimatta, koska lupajaoston näkemyksen mukaan yksittäisillä osakkailla ei ole Rakentamislain 179 §:n perusteella valitusoikeutta.

Lupajaosto hylkää tehdyn oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa rakentamislupapäätöksen 25-0026-RL.

Päätöksen perustelu:

Lupa on myönnetty voimassa olevan lainsäädännön mukaan ja oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole tuoneet esiin sellaista seikkaa, minkä mukaan rakentamislupa tulisi lain mukaan evätä.

Päätös

Täydennys perusteluihin: HAO on päätöksellään 765/2026 todennut, että As.oy Kenttävahdin yksittäisillä osakkailla ei ole asiassa valitusoikeutta. Hyväksyttiin yksimielisesti.