

Selvitys kunnanhallitukselle ja AVI:lle kanteluun ESAVI/32929/2025 (3.10.2025 liittyen)

KHALL 10.11.2025 § 289
549/10.03.00/2025

Asianosainen on lähettänyt kantelun Aluehallintovirastoon 1.9.2025 koskien rakennustarkastaja Miia Virolaisen toimintaa kohteessa Honkaperäntie 5 b, Vääksy (16-402-12-106).

Aluehallintovirasto on lausunto- ja selvityspyynnössään (3.10.2025; ESAVI/32929/2025) pyytänyt Asikkalan kuntaa eli käytännössä kunnanhallitusta antamaan selvityksen kantelussa esiin tuoduista asiakokonaisuuksista, oikaisuvaatimusta koskeva väite mukaan lukien. Lisäksi pyydetään liittämään asiakirjat, jotka liittyvät kyseisen kantelijan asian hoitamiseen kunnassa.

Kunnan (kunnanhallituksen) lausunnon lisäksi Virolaiselle pyydetään antamaan mahdollisuus antaa selvityksensä asiassa. Selvitys on pyydetty toimittamaan aluehallintovirastoon 1.12.2025 mennessä osoitteeseen: kirjaamo.etela@avi.fi.

Valittaja kokee, että rakentamislupa on myönnetty riittämättömillä tiedoilla rakennukselle, joka ei sovellut naapuruston/ympäristön näkökulmasta.

"Naapurien kuulemisaikana saamiemme piirustusten perusteella, saimme maallikkoina käsityksen talosta, joka istuu hyvin naapurustoon. Siksi emme valitusaikana valittaneet rakennuslupahakemuksesta. Vasta myöhemmin, maanrakennustöiden alkaessa huomasimme, että rakennus nousee huomattavasti luultua korkeammalle. Rakennuslupaprosessin aikana naapurien kuulemisessa ei ole ilmoitettu rakennuksen todellista korkeusasemaa merenpinnasta. Piirustuksissa näkyy vain lattiakorkoon sidottuja mittoja. Olen pyytänyt kyseisiä tietoja mutta niitä ei ole olemassa. Minulle on annettu maanrakennustöiden alkaessa vain suullinen ilmoitus, minkä korkuinen sokkelista tulee, mutta maanpinnan koroista en ole pyydettäessä saanut tietoja. Asemapiirroksista puuttuu kaikki tontin korot. Piirroksista pitäisi löytyä seuraavat tiedot: tontin nurkan korot, maanpinnan korot, rakennuksen nurkkien kohdalta maanpinnan korot ja rakennuksen lattiakorot merenpinnasta. Näiden rakennuslupahakemuksessa vaadittujen tietojen puuttuessa, emme ole voineet tietää miten uusi rakennus sijoittuu maanpinnasta meidän tonttiimme nähden. Vasta nyt, rakennuksen perustusten teko vaiheessa, näemme sen, miten korkealle uusi rakennus nousee suhteessa naapurustoon. Tämä vaikuttaa ratkaisevalla tavalla oman tonttimme yksityisyyteen. Olen valittanut asiasta ja vaatinut naapureiden uutta kuulemistä. Tähän lupatarkastaja ei suostunut. Vastaus oli, että meidän olisi (maallikkoina) pitänyt tietää millainen rakennuksesta tulee, koska rakennusluvassa on maininta tuulettuvasta alapohjasta ja naapureina näemme, millainen tontti on muodoiltaan. Tällainen oletamus on mielestämme täysin kohtuuton. Tällä hetkellä maanrakennustyöt ovat valmiina, eivätkä ne vastaa asemapiirrosta, jonka saimme vasta kuulemisen jälkeen, rakennustöiden jo alettua. Maanpinta on korotettu

omalta tontiltamme katsottuna huomattavan korkealle, jolloin hulevedet valuvat tontillemme. Jälkikäteen saaduissa piirustuksissa näkyviä, valumavesiä ohjaavia painanteita ei myöskään ole tehty. Asikkalan kunnan rakentamisympäristöyksessä sanotaan näin: "Piha-alueen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ja suunnitellun ympäristön korkeusasemiin siten, että se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan". Olemme maininneet asiasta useita kertoja, mutta asiaan ei ole reagoitu riittävällä tavalla. Olen myös tehnyt oikaisuvaatimuksen ympäristölautakuntaan mutta sitä ei otettu edes käsittelyyn. Haluamme että tontille rakennettava rakennus on siihen sopiva ja istuu ympäristöön. Niin kuin kunnan oma rakennusjärjestyskin määrää."

Rakennustarkastaja Miia Virolaisen selvitys 30.10.2025:

1. Selvitys ja sähköpostivastaus asianosaiselle on viety tiedoksi ympäristölautakuntaan YMPLTK 26.8.2025 67 §: kohta 7.
2. Lupapäätöksessä (Liite 2, 25-0033-RL, 21.3.2025), on edellytetty selvitys perustuksista (sis. perustamistapalausunto/-selvitys) salaojasuunnitelmiseen.
3. Lupapäätöksessä on edellytetty hulevesisuunnitelma. Hulevesisuunnitelma on liitetty Lupapisteeseen 14.5.2025
4. Lähimmät etäisyydet rajoihin on esitetty lupa-asiakirjoissa
5. Rakennuksen korkeus, harjakorkeus ja räystäskorkeus käyvät ilmi lupa-asiakirjoista. Ne ovat ilmoitettu lattiakorkoon sidottuina, kuten on aivan normaali käytäntö lupahakemusvaiheessa. Rakennus on leikkauspiirustuksessa esitetty tasamaan talona, jonka räystäskorkeus on 3,65 m lattiatason korosta ja harjakorkeus 5,405 m. Korkeudet vastaavat normaalia yhden kerroksen omakotitaloa.
6. Maanpinnan loiva kaltevuus ei käy ilmi dokumenteista, mikä on myönnetty jo aiemmin, mutta naapurina valittaja on tietoinen maanpinnan muodoista. Toisaalta naapuri olisi voinut tehdä huomautuksen naapurin kuulemisen yhteydessä ja vaatia tarkempia suunnitelmia ennen päätöksen tekoa.
7. Maanpinnan kaltevuus ei ole poikkeava kohteen maastokartan perusteella, ja tasamaan talo on karttatarkastelun perusteella toteutettavissa kohteessa kartan korkeuskäyrien perusteella, ks. alla ote maastokartasta.
8. Rakennuksen korkeus ja kerrosluku (I) käyvät ilmi leikkauspiirustuksesta. Ainoastaan perustusta ei ole määritetty, mutta viitataan tuulettuvan alapohjaan. Ennen perustamistapalausuntoa (Edellytetty lupapäätöksessä) ei ole päätetty perustamistavasta.
9. Perustamistapalausunto (päiväty 3.3.2025) on liitetty Lupapisteeseen 7.4.2025 ja siinä on esitetty rakennuksen nurkkapisteiden maanpinnan

korot. Korkojen perusteella rakennus on ollut toteuttavissa tasamaan rakennuksena joko maanvaraisella laatalla tai tuulettuvalla alapohjalla.

10. Sokkelin korko on maanpinnasta perustussuunnitelman mukaisesti noin 500 mm ja kohteessa sokkeli on todettu perustussuunnitelman mukaiseksi.
11. Ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta 782/2017 20 §:ssä on esitetty: Uuden rakennuksen ryömintätilan korkeuden on oltavakeskimäärin vähintään 0,8 metriä.
12. Ympäristöministeriön asetuksessa 782/2017 rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta sanotaan, että maanvastaisen alapohjan on oltava vähintään 0,3 metriä rakennuksen ulkopuolella olevan maanpinnan yläpuolella.
13. Vaikka lupavaiheessa perustamistapaa ei ole vielä määritetty, niin on yleisesti tiedossa, että sokkelin korko on vähintään 0,3-0,8 metriä. On totta, että sokkelikorkeutta ei ollut esitetty lupahakemusvaiheessa. Rakennusvalvonta on valvova viranomainen ja huolehtii sokkelin korosta, kuten muistakin rakennusmääräyksistä, ilman että kaikkea selostetaan auki naapureille. Lupahakemuksen piirustuksista käy ilmi, että on kyse normaalista sokkelikorkeudesta, koska kyse on mittakaavassa olevasta piirustuksesta.
14. Ympäristöministeriön asetuksessa 216/2015 rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä: 5 §:ssä, Asemapiirrookseen on tarvittaessa sisällyttävä seuraavat tiedot rakennuspaikalla olemassa olevista ja sille suunnitelluista rakennuksista: mm. suunnitellun rakennuksen nurkkapisteiden suunnitellut ja olemassa olevan rakennuksen viralliset ja mitatut korkeusasemat.” Tarvittaessa ei ole sama asia kuin vaatimus.
15. Vallitsevan käytännön mukaan kunnan mittauspalvelu kävi mittamaamassa rakennuksen sijainnin ja maanpinnan koron suhteessa tiehen vasta lupapäätöksen antamisen jälkeen eli tässä tapauksessa 11.6.2025.
16. Aloituskokouspöytäkirja on päivätty 13.5.2025 ja siihen ovat osallistuneet vastaava työnjohtaja (Hollolan kunnan virassa oleva rakennustarkastaja) Lauri Pasanen ja Asikkalan kunnan toinen rakennustarkastaja Henri Vidgren. Rakentamislupapäätöksen määräyksenä on mainittu, että ”Hakijan on noudatettava viranomaisen hyväksymiä piirustuksia ja niihin mahdollisesti tehtyjä korjauksia.” Jos hakemusasiakirjoista olisi poikettu, olisi vaadittu rakennusaikaiset muutospiirustukset (RAM) ja kuultu tarvittaessa naapurit uudelleen. Näin ei ole kuitenkaan tapahtunut. Vidgrenillä olisi ollut mahdollista huomata ristiriita lupa-asiakirjojen ja kohteen maastokäynnin perusteella ja vaatia rakennusaikaisia muutospiirustuksia. Aloituskokouspöytäkirjassa oli ainoastaan maininta, että vältetään

jyrkkiä pengerryksiä.

17. Valituskohteena olevassa uudessa omakotitalossa Honkaperäntie 5 b (16-402-12-106) vastaavana työnjohtajana on Hollolan kunnassa virassa oleva rakennustarkastaja Lauri Pasanen, joten oli oletettavaa, että hän tuntee hyvin rakennusmääräykset. Häneltä pyydettiin myös kirjallinen selvitys ja hän antoi sen s-postilla 12.8.2025 ”Tontti näyttää kuitenkin mielestäni tällaisena enemmän pääpiirustusten mukaiselta, kuin loivemmin luiskattuna. Korko on tulosuunnasta tosi hyvä ja hyvän rakentamistavan mukainen.”

18. Kohteessa otettiin alla olevat valokuvat ja tehtiin kohdekäynti rakennustarkastaja Miia Virolaisen toimesta torstaina 30.10.2025. Miia Virolainen voi todeta, että rakennus on lupa-asiakirjojen ja rakennusjärjestyksen mukainen ja se sopeutuu luontevasti naapurin, kadun ja muiden ympäröivien alueiden korkeusasemaan.

Rakennusta ei voi rakentaa monttuun, tuulettuvan alapohjan korkeus on oltava vähintään 0,8 m (noin 0,5 m maanpinnalta) ja maanpinnan tulisi viettää vähintään 1:20 (5 cm metriä kohti) kaltevaksi kolmen metrin matkalle rakennuksesta poispäin, jotta voidaan varmistaa rakennuksen kosteustekninen toiminta. Hulevedet tullaan imeyttämään suunnitelman mukaisesti. Rakennus on rakennettu suunnitelmien ja hyvän rakennustavan sekä rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Miia Virolainen puh. 0447780948, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Ikola-Norrbacka Rinna
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää antaa lausuntonaan Miia Virolaisen selvityksen kantelussa esiin tuoduista asiakokonaisuuksista.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.