

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
helsinki.hao@oikeus.

Hallintovalitus Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseen 11.9.2025 § 43

Vaadimme Loviisan kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen 11.9.2025 § 43 ja Loviisan rakennustarkastajan myöntämän rakennusluvan 2024-174 pykälä 80 kumoamista rakentamislain vastaisena seuraavin perustein:

Loviisan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on myöntänyt 26.09.2024 LPOnet Osk Anl:lle poikkeamisen asemakaavasta enintään 42 metriä korkean antennimaston ja 12 m² suuruisen laittilan rakentamiseksi asemakaavassa virkistysalueeksi osoitetulle kiinteistön 434-5-9903-0 Eteläharju palstalle 1.

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja rakentamislain säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Alun perin tässä tapauksessa erityinen syy kaavasta poikkeamiseen oli uuden antennin tarve, koska Asunto Oy Säästötorni irtisanoi LPOnetin kanssa tehdyn antennipaikkasopimuksen, koska se oli tappiollinen asunto-osakeyhtiölle. Asunto Oy Säästötorni on päässyt pitkäaikaiseen sopimukseen maanpäällisiä teleliikennepalveluita Suomessa toimittavien Elisa Oyj:n sekä Yhteisverkko Oy:n kanssa, eli ko. antennin rakentamiselle ei ole enää erityistä syytä ja siinä mielessä poikkeamisluvan saannin edellytykset ovat muuttuneet. Päättäessään rakennusluvasta Loviisan rakennus- ja ympäristölautakunta ei ole ottanut huomioon tätä muuttunutta tilannetta. Uuden antennin rakentaminen ei millään tavalla paranna loviisalaisille tarjottavia telepalveluita.

Asemakaavan poikkeamislupa on myönnetty LPOnet Osk Anl:lle, mutta rakennusluvan hakija on Compower Oy, jolle on myönnetty rakennuslupa 12.06.2025. Asemakaavan poikkeamislupapäätös on henkilökohtainen luvansaajalle. Tässä tapauksessa LPOnet Osk Anl on poikkeamisluvan saaja eikä LPOnet Osk Anl voi sitä siirtää Compower Oy:lle valtakirjalla. Näin ollen Compower Oy:llä ei ole oikeutta hakea rakennuslupaa kiinteistölle 434-5-9903-0-V302, vaikka LPOnet on antanut siihen valtakirjan 30.04.2024, mutta jonka voimassaolo on päättynyt 31.12.2024, eli se ei ole ollut voimassa 12.06.2025, jolloin rakennuslupa on myönnetty.

Rakentamislain 61 §:n mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän rakennuspaikan omistajan tai haltijan on haettava kunnalta rakentamislupaa kirjallisesti. Compower Oy on hakenut rakennuslupaa tontille 434-5-9903-0-V302, jonka LPOnet Osk Anl on vuokrannut Loviisan kaupungilta. Pyynnöistämme huolimatta vuokrasopimusta ei ole toimitettu tämän valituksen tekijöille. Kun Compower Oy ei ole tontin 434-5-9903-0-V302 omistaja tai haltija, ei sillä ole oikeutta hakea rakennuslupaa tontille 434-5-9903-0-V302.

Rakentamislain 63 § mukaan kunnan on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen vireilletulosta ja kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Loviisan rakennustarkastajan myöntämän rakennusluvan 2024-174 pykälä 80 osalta tällaista kuulemistä ei ole suoritettu, vaan on vedottu, että kuuleminen on tehty poikkeamislupapäätöksen yhteydessä.

Poikkeamispäätöksen kuuleminen ja rakennusluvan kuuleminen eivät ole keskenään korvaavia. Poikkeamispäätös koskee vain sitä, voidaanko kaavamääräyksistä poiketa. Rakennuslupa koskee hankkeen kokonaisuutta ja sen toteuttamista. KHO on toistuvasti korostanut, että menettelyt ovat erillisiä, eikä toisen yhteydessä tehty kuuleminen automaattisesti korvaa toista. Esim. KHO 2005:20: rakennusluvan kuuleminen oli toimitettava, vaikka poikkeamispäätöksessä oli jo kuultu naapureita.

Loviisassa 25.09.2025

Kunnioittavasti

Asunto Oy Säästötorni

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

isännöitsijä

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]