

Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätöksestä liittyen toimenpidelupaan 2016-575, § 537

Rakennus- ja ympäristölautakunta 12.09.2023 § 123

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm

Rakennustarkastaja on myöntänyt toimenpideluvan 2016-575, § 537, päätöspäivämäärä 08.12.2016, huoneiston jakamiselle kahdeksi erilliseksi huoneistoksi, huoneistojärjestely MRL 126a.11 §. Toimenpidelupa on saanut lainvoiman 27.12.2016 ja ollut voimassa 27.12.2019 saakka. Lupahakemus on koskenut tontilla 272-5-6-2 (luvan myöntämishetkellä kiinteistötunnus 5-6-32), Falanderinkatu 25 sijaitsevaa pienkerrostaloa.

Hankkeeseen hyväksyty vastaava työnjohtaja on toimittanut 02.05.2023 sähköpostitse 06.11.2021 päivätyn ilmoituksen rakennustöiden valmistumisesta. Tarkoituksena on ollut saada luvan mukaiset rakennustyöt merkittyä valmiiksi.

Rakennustarkastaja on tehnyt asiassa päätöksen todeten, ettei töitä voida tässä vaiheessa enää merkitä valmistuneiksi ja että toimenpiteille tulee anoa uutta lupaa. Päätös on oheismateriaalina.

Tontti 272-5-6-2 ei ole enää luvan myöntämishetkellä hakijana olleen henkilön omistuksessa. Edellinen omistaja ja ko. luvan hakija on tehnyt viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on oheismateriaalina. Oikaisuvaatimuksen sisältö on tiivistettynä seuraava: toimenpideluvan mukaiset työt tulee merkitä valmiiksi ja kiinteistötietoihin on merkittävä näkymään kaikki rakennuksessa olevaa neljä huoneistoa.

Otteita maankäyttö- ja rakennuslaista

119 §

”Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus
Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaatimus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaatimus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.”

122 §

” Vastaava työnjohtaja

Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Toimenpidelupaa edellyttävässä työssä on oltava vastaava työnjohtaja vain silloin, kun se on kohteen käytön aikaiseen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien syiden taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi välttämätöntä.

Vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä vastaavan työnjohtajan työjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisällöstä.”

143 §

”Luvan voimassaolo ja jatkaminen

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulosta. Purkamisluvan voimassaoloaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on rakennussuojelulain 9 §:n mukainen toimenpidekielto. (30.12.2008/1129)

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Maisematyölupa puiden kaatamiseksi voidaan 1 momentin estämättä myöntää suunnitelmallista metsänkäsittelyä varten enintään kymmeneksi vuodeksi. (11.6.2004/476)

Rakennussuojelul. 60/1985 on kumottu L:lla 498/2010, ks. L rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010 6 §.”

149 c §

” Rakennustyön aloittaminen

Lupaa tai ilmoitusta edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos ennen rakennustyön aloittamista on pidetty aloituskokous.

Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakenteiden tai rakennusosien purkamiseen tai rakentamiseen. Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja ja tarvittaessa erityisalan työnjohtaja on hyväksytty. Rakennustyö on keskeytettävä kunnes hankkeelle on hyväksytty uusi työnjohtaja, jos työnjohtajan hyväksyminen peruutetaan tai tämä eroaa tehtävästä.”

153 §

”Loppukatselmus

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
- 2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmuksella ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja
- 6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja. Loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa sekä mitä 150 §:n 3 momentissa säädetään.

Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.”

Lisäksi oheismateriaalista löytyy ko. toimenpidelupapäätös, johon on kirjattu seuraava teksti:

”Rakennustyöt on tämän toimenpideluvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan sen voimassaoloaikaa pidentää. Pidennystä tulee hakea sen voimassaollessa.”

Oikaisuvaatimuksessa vedotaan siihen, että rakentaja on pyytänyt loppukatselmusta luvan voimassa ollessa kesällä 2018 ja rakennustarkastaja ei olisi tätä kiireellisestä työtilanteesta ja hankkeen vähäisyydestä johtuen suostunut suorittamaan. Asiasta ei löytynyt mitään dokumenttia ja on vaikea todentaa kuinka asiat ovat tuolloin menneet. Loppukatselmusta ei ole tuon jälkeen pyydetty uudelleen ja asia on noussut esille vasta myöhemmin uuden omistajan aikana, kun huoneistorekisteristä puuttuu ko. huoneisto. Koska rakennustyön aloittamisesta ei myöskään ole tehty MRL 149 c §:n mukaista ilmoitusta, ei voida varmistua siitä, että työt olisi aloitettu ja loppuun saatettu luvan voimassa ollessa.

Oheismateriaali A

Oikaisuvaatimus liitteineen

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen, koska rakennustöitä ei voida todeta suoritettuna luvan voimassaoloaikana.

Toimenpiteille tulee hakea uusi lupa.

Asian käsittely

Vastaesitys:

Puheenjohtaja Haimakainen esitti, että rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy oikaisuvaatimuksen. Jäsen Hiltunen kannatti esitystä.

Kaupunkilupapäällikön muutettu esitys:

Asia palautetaan uuteen valmisteluun. Puheenjohtaja Haimakainen veti vastaesityksensä pois ja kannatti muutettua esitystä. Lisäksi jäsenet Snellman ja Kiiskilä kannattivat muutettua esitystä.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti yksimielisesti, että asia palautetaan uuteen valmisteluun.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.09.2023 § 135
642/10.03.00.02/2023

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Niina Lindholm

Asian lisäselvityksessä ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, jotka antaisivat aihetta muuttaa päätösesitystä.

Kaupunkilupapäällikkö

Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen, koska rakennustöitä ei voida todeta suoritettuna luvan voimassaoloaikana.

Toimenpiteille tulee hakea uusi lupa.

Asian käsittely

Puheenjohtaja Haimakainen esitti vastaesityksen.

Vastaesitys

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että

1. Oikaisuvaatimus hyväksytään
2. Toimenpideluvan mukaiset työt merkitään valmiiksi
3. Kiinteistötietoihin merkitään näkymään kaikki neljä asuntoa.

Perustelut:

Lautakunnalle esitetyn liite materiaalin perusteella kysymyksessä sen laatuinen toimenpidelupa, että se ei olisi vaatinut rakennustarkastajan käyntiä kohteessa. Toimenpidelupa olisi merkitty valmistuneeksi vastaavan työnjohtajan antaman lausunnon perusteella, jossa ilmoittaa tarkastaneensa rakennustyöt toimenpideluvan mukaisesti tehdyiksi ja liittää mukaan valokuvia tehdyistä töistä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on toiminut rakennustarkastaja Ville Bogdanoffin antamien ohjeiden mukaisesti (sähköposti 8.4.2022) ja toimittanut pyydyt asiakirjat rakennusvalvontaan. Luottamuksensuojan periaatteen mukaisesti oikaisuvaatimuksen tekijän näin toimiessaan olisi tullut luottaa viranomaisen toimivan sen mukaisesti ja merkitä rakennustyöt valmiiksi.

Lautakunta katsoo, että oikaisuvaatimuksen tekijän pitää pystyä korjaamaan tahattomasti aiheuttamansa laiminlyönti. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei voi hakea uutta toimenpidelupaa, koska hän ei omista/hallitse asuntoja, eikä uusi omistaja hae toimenpidelupaa.

Hyvän hallinnon suhteellisuusperiaatteen ja tarkoitussidonnaisuuden periaatteeseen nojaten ainut ratkaisu on hyväksyä oikaisuvaatimus.

Jäsenet Hiltunen ja Kastrén kannattivat esitystä.

Äänestys

Koska oli tullut pohjaesityksestä poikkeava esitys, jota kannatettiin, tuli suorittaa äänestys. Äänestys suoritettiin avoimella nimenhuudolla. Kaupunkilupapäällikön pohjaesitys oli JAA ja puheenjohtaja Haimakaisen vastaesitys oli EI.

Äänestyksen tulos: pohjaesitys JAA sai neljä (4) ääntä ja vastaesitys EI sai viisi (5) ääntä, lisäksi annettiin yksi (1) tyhjä ääni. Näin puheenjohtaja Haimakaisen vastaesityksestä tuli lautakunnan päätös.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti, että

1. oikaisuvaatimus hyväksytään
2. toimenpideluvan mukaiset työt merkitään valmiiksi
3. kiinteistötietoihin merkitään näkymään kaikki neljä asuntoa.

Eriävä mielipide

Kaupunkilupapäällikkö Juhani Hannila jätti asiasta eriävän mielipiteen.