

**Oikaisuvaatimuksen käsittely rakennusluvan 111-2009-87 katselmuspöytäkirjasta  
21.03.2023**

luvaltk 10.05.2023 § 41

614/10.03.00.00/2023

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Päätös        | <p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Jäsen Simpanen poistui kokouksesta klo 19.00 § 41 lopussa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Esittelijä    | johtava rakennustarkastaja Mara, Juha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Päätösehdotus | <p>Lupa- ja valvontalautakunta päättää,<br/>että rakennuslupa 11-2009-87 tulee saattaa voimaan. Luvan<br/>lainvoimaistumisen jälkeen voidaan pitää loppukatselmus ehdolla,<br/>että rakennusluvassa mainitut ehdot on täytetty, puuttuvat<br/>suunnitelma-asiakirjat toimitettu ja rakennus on rakennettu valmiiksi.<br/>Rakennesuunnitelmien tulee täyttää voimassa olevien asetusten ja<br/>määräysten vaatimukset.</p> <p>Perustelut:<br/>Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaan rakennushankkeeseen<br/>ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen suorittamista myönnetyn<br/>luvan voimassaoloaikana. Rakennusluvalle on myönnetty jatkoaika<br/>siten, että rakennuslupa on ollut voimassa 16.03.2023 asti.<br/>Loppukatselmus tilattiin rakennusvalvonnasta 08.03.2023.<br/>Hankkeeseen ryhtyvän ja vastaavan työnjohtajan on täytynyt tietää<br/>rakentamisen keskeneräisyys ja suunnitelmien puutteellisuus ennen<br/>loppukatselmuksen tilaamista. Hankkeeseen ryhtyvällä,<br/>pääsuunnittelijalla sekä vastaavalla työnjohtajalla on maankäyttö- ja<br/>rakennuslain mukaan huolehtimisvelvollisuus hoitaa rakennushanke<br/>loppuun myönnetyn rakennusluvan ja voimassa olevien lakien,<br/>määräysten ja asetusten mukaisesti.</p> |
| Toimivalta    | Hallintosääntö 23.3 §                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Valmistelija  | johtava rakennustarkastaja Mara Juha, p. 044 7978572,<br>etunimi.sukunimi@heinola.fi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Valmistelu    | <p>Rakennusvalvontaa pyydettiin pitämään rakennusluvan 111-2009-87<br/>loppukatselmus 21.03.2023 samalla kun oli pyydetty pidettäväksi<br/>käyttötarkoituksen muutosluban 111-2023-16 loppukatselmus.<br/>Pyyntö rakennusvalvontaan lähetettiin sähköpostilla 09.03.2023,<br/>rakennusluvan voimassaoloaikana.</p> <p>Rakennusvalvonta on pitänyt kohteen 111-2009-87<br/>käyttöönottokatselmuksen 24.06.2015. Rakennusluvalle on haettu<br/>jatkoa maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n mukaisesti siten, että<br/>lupa on ollut voimassa 16.03.2023 asti. Rakennusluvalle 111-2009-<br/>87 oli myönnetty jatkoaikaa 25.02.2022 päätöksellä 111-2022-67.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Ennen katselmusta rakennushankkeeseen ryhtyvä esitti rakennusvalvonnalle vaatimuksen, että vain tietyt henkilöt voivat tulla pitämään kohteessa tarkastuksen. Tämän vuoksi katselmusaika siirtyi pyyntöpäivästä huomattavasti eteenpäin. Myös rakennusvalvonnan henkilöstö oli asettanut ehtoja tarkastuksen pitämiselle kyseisissä kohteissa.

Rakennusvalvonta piti lopputarkastuksen rakennusluvalle 21.03.2023. Katselmuksessa todettiin, että rakennushanke on niin keskeneräinen, että edellytyksiä loppukatselmuksen pitämiselle ei ole. Tämä myös ilmoitettiin tarkastuksella mukana olleelle pääsuunnittelijalle ja vastaavalle työnjohtajalle. Tarkastuksella todettiin mm. että rakennuksen ilmanvaihto oli rakennettu suunnitelmien vastaisesti. Lvi-tarkastaja on antanut huomautuksen 10.03.2023 rakennusvalvontaan jätetyistä IV-suunnitelmista. Uudet korjatut IV-suunnitelmat on jätetty rakennusvalvontaan 26.03.2023. Ilmanvaihdon mittauspöytäkirja on tehty 29.03.2023 ja se jätettiin rakennusvalvontaan 31.03.2023. Yläkerran pesuhuone oli keskeneräinen, sen välikatto osin rakentamatta / rakennesuunnitelmien vastainen. Myöskään kaikkia rakennusluvassa vaadittuja asiakirjoja ei ole toimitettu rakennusvalvontaan, mm. rakennuksen perustus,- perusmuurien- ja välipohjarakenteiden suunnitelmat puuttuivat. Asiakirjoja ei löydy rakennusvalvonnasta. Niitä ei myöskään löydy asiakkaalta. Kyseisiä rakennesuunnitelmia on aloitettu myöhemmin piirtämään.

Saunan ja autotallin rakentamatta jättämisellä ei ole vaikutusta tehtyyn katselmukseen tai tulevaan loppukatselmukseen. Loppukatselmuksessa todetaan, että kyseisiä rakennuksia ei ole rakennettu.

Rakennusvalvonta on vaatinut käyttötarkoituksen muutosluvista 111-2023-15 ja 111-2023-16 vesitutkimusta asetuksen 1047/2017 4 §:n mukaan. Vesitutkimusta ei ole vaadittu alkuperäiseen rakennuslupaan 111-2009-87. Kiinteistön omistaja on kuitenkin teettänyt vesitutkimuksen 18.01.2008 ja sen mukaan myös uraaniarvot ylittyvät selvästi. Vuonna 2008 tehty vesitutkimustulos toimitettiin rakennusvalvontaan vuonna 2023. Uudessa vesitutkimuksessa 08.03.2023 uraaniarvot ylittyvät myös selvästi. Rakennukseen on nyt asennettu 24.04.2023 vedensuodatuslaitteisto, jolla poistetaan uraania talousvedestä. Tämä ei ole ollut esteenä lomarakennuksen loppukatselmukselle vaan se olisi huomioitu käyttötarkoituksen muutosluvan loppukatselmuksessa. Hankkeeseen ryhtyvän on tullut esittää uusi vesitutkimustulos uraenin osalta. Tutkimustulosta ei ole toimitettu ennen lautakunnan listan valmistelua rakennusvalvontaan.

Rakennusluvassa 111-2009-87 rakennusvalvonta on edellyttänyt kahden kiinteistön välisen rasitteen perustamista, koska jätevesijärjestelmä ja kaivot jäävät toisen kiinteistön puolelle. Lupaehtona on ollut, että järjestelmän sijoituksesta tulee perustaa rasite ennen rakennusten käyttöönottoa.

Rakennuslupa 111-2009-87 on lainvoimainen eikä siitä ole tehty oikaisuvaatimusta oikaisuvaatimusaikana. Rasitteilla varmistetaan kiinteistöjen välien oikeus käyttää toisella kiinteistöllä olevia laitteita, kuten vesikaivoa, jätevesijärjestelmää jne. Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt sopimuksen, joka on tehty edellä olevien kiinteistöjen välille, joten asia on siten kiinteistöjen välinen asia jatkossa. Rakennusvalvonta suosittelee vahvasti rasitteen perustamista lupaehtojen mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaan 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 katselmuksat 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.

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. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus 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 vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.

Maankäyttö- ja rakennuslain 120 §:n mukaan rakentamisen suunnittelussa on oltava suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan on rakennushankkeen ajan huolehdittava, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät.

Pääsuunnittelijan on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä saa tiedon huolehtimisvelvollisuutensa kannalta merkityksellisistä suunnittelua koskevista seikoista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n mukaan 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.

Edellä olevien maankäyttö- ja rakennuslain lakipykälien mukaan vastuu siitä, että rakennushanke toteutetaan myönnetyn rakennusluvan ja voimassa olevien määräysten ja asetuksen mukaisesti on hankkeeseen ryhtyvällä, pääsuunnittelijalla sekä vastaavalla työnjohtajalla.

Rakennusvalvonnan tarkastajat toimivat virkavastuulla, joten rakennustarkastajan on itse arvioitava voidaanko lopputarkastus pitää vai ei. Asiakkaalla on mahdollisuus tehdä katselmuspöytäkirjasta oikaisuvaatimus, jonka käsittelee rakennusvalvontaviranomainen eli lupa- ja valvontalautakunta.

Rakennusvalvonta ei ole voinut pitää loppukatselmusta 21.03.2023 rakennuksella pidetyn katselmuksen ja asiakirjapuuotteiden vuoksi. Rakennushanke ei ole kaikkialta osiltaan täyttänyt MRL 153 §:n vaatimuksia.

Hankkeeseen ryhtyvä on lähettänyt rakennusvalvontaan useita sähköposteja ja siten yrittänyt painostaa rakennusvalvontaa

pitämään loppukatselmuksen rakennusluvalle 111-2009-87. Rakennusvalvonta on ohjeistanut hankkeeseen ryhtyvää, pääsuunnittelijaa sekä vastaava työnjohtajaa hoitaman keskeneräiset asiat kuntoon.

Luvan tilanteesta on pidetty neuvottelu rakennusvalvonnan ja hankkeeseen ryhtyvän, pääsuunnittelijan sekä vastaavan työnjohtajan kesken.

Esityslistan liitteenä on oikaisuvaatimus ja sen lähete. Asiaan liittyviä lisämateriaaleja on nähtävillä Cloud Meeting ohjelmassa

Tiedoksianto

virallinen ote

rakennusluvan 111-2009-87 hankkeeseen ryhtyvä

rakennusluvan 111-2009-87 pääsuunnittelija, vastaava työnjohtaja