

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle valitukseen lupa- ja valvontalautakunnan päätöksestä 27.09.2023 § 64, KOy Heinolan Kesäkallio

luvaltk 24.01.2024 § 6

614/10.03.00.00/2023

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	johtava rakennustarkastaja Mara, Juha
Päätösehdotus	<p>Lupa- ja valvontalautakunta päättää lausuntonaan Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle todeta, että</p> <ol style="list-style-type: none">1. tehty hallintovalitus tulee hylätä kokonaisuudessaan ja2. esitetty korvausvaatimus tulee hylätä aiheettomana. <p>Perustelut: Valmistelutekstissä on esitetty perustelut vaatimukselle.</p> <p>Hankkeeseen ryhtyvän on noudatettava myönnettyä rakennuslupaa, asetuksia ja määräyksiä, joita silloisen luvan myöntämisen aikaan on vaadittu.</p> <p>Hankkeeseen ryhtyvälle on annettu monta kertaa mahdollisuus hoitaa asiat kuntoon. Hän ei ole asiaa hoitanut, vaan jopa kieltäytynyt teettämään rakennesuunnitelmia. Hän on omalla toiminnallaan aiheuttanut hankkeen viivästymisen sekä siitä aiheutuneet selvittelykulut.</p>
Toimivalta	Hallintosääntö 23.3 §
Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Juha Mara, etunimi.sukunimi@heinola.fi, puh. 044-7978572
Valmistelu	<p>Lupa- ja valvontalautakunta päätti kokouksessaan 27.07.2023 § 64 määrätä rakennuslupaan 111-2009-87 ulkopuolisen tarkastuksen maankäyttö- ja rakennuslain 150c §:n mukaisesti. Päätöksessä vaadittiin seuraavat asiat;</p> <ol style="list-style-type: none">1. Rakennusvalvontaan toimitetut rakennesuunnitelmat tulee tarkastaa ulkopuolisen tarkastajan toimesta, että ne täyttävät niille asetetut vaatimukset, määräykset sekä riittävyydet Rakentamimääräyskokoelman A2 / 2002 mukaan. Tarkastus kohdistuu perustus-, alapohja-, kellari-, välipohja- ja terassin rakenteisiin.2. Rakennuskohteessa pidetään kohdan 1 mukainen työmaan tarkastus toteutuksen osalta.

3. Kohtien 1 ja 2 tarkastuksista tulee tehdä kirjallinen raportti rakennusvalvontaan.

4. Rakennusvalvontaan tulee esittää henkilö, joka tekee kyseiset tarkastukset. Rakennusvalvonta hyväksyy henkilöt erikseen kohtien 1 ja 2 tarkastuksiin.

5. Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa ulkopuolisista tarkastuksista aiheutuvista kustannuksista.

6. Ulkopuolinen tarkastus tulee toteuttaa suunnittelu- ja työmaatarkastuksen osalta nykyisen rakennusluvan voimassaoloaikana 14.06.2024 mennessä.

Perusteluina päätökselle oli, että rakennusvalvontaan ei ole pyynnöistä huolimatta esitetty määräysten mukaisia rakennesuunnitelmia. Hankkeeseen ryhtyvä on myös kieltäytynyt niitä teettämästä ja toimittamasta rakennusvalvontaan. Koska rakennusluvan tilanne on epäselvä, on perusteltua määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 150c §:n mukaiset toimenpiteet rakennuslupaan 111-2009-87.

Hankkeeseen ryhtyvä on myös kyseenalaistanut rakennusvalvonnan toiminnan. Siitä syystä ja hankkeeseen ryhtyvän oman oikeusturvan takia ulkopuolinen tarkastus on perusteltua määrätä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja vastaavan työnjohtajan kanssa on käyty viime vuoden aikana sähköpostikeskustelua hyvinkin paljon. Sähköpostiviestejä on kertynyt yhteensä noin 150 sivua. Sähköpostikeskusteluissa on käynyt ilmi, että hankkeeseen ryhtyvä on kieltäytynyt teettämästä rakennuskohteen rakennekuvia loppuun. Tämän hän on kieltänyt myös vastaavalta työnjohtajalta / rakennesuunnittelijalta. Sähköposteissa on mainittu useamman kerran ulkopuolisesta tarkastuksesta ja sen teettämisestä, mikäli asiaa ei hoideta kuntoon.

Rakennusvalvonta on katsonut, että hallintolain mukaista kuulemista ei enää ole ollut tarpeen tehdä, koska hankkeeseen ryhtyvän näkemys on tullut hyvinkin selväksi ennen päätöksentekoa. Hankeeseen ryhtyvälle on annettu monta kertaa mahdollisuus hoitaa rakennesuunnitteluasiat kuntoon. Hän ei ole asiaa kuitenkaan hoitanut, vaan jopa kieltäytynyt teettämästä rakennesuunnitelmia.

Rakennusvalvonnalle on esitetty rakennesuunnitelmat Honkarakenteen puolesta ja sen osalta asiat ovat kunnossa. Honkarakenteen rakennesuunnitelmat sisältävät DET-suunnitelmat, joiden mukaan mm. kiinnitysten, liitosten jne. tekeminen työmaalla on helppo toteuttaa. Rakennusvalvonta on kysynyt Honkarakenteelta, kuuluuko heidän toimitukseensa myös perustuskuvat, perusmuuri yms. puuttuvat rakennesuunnitelmat. Honkarakenteen vastauksen 07.09.2023 mukaan toimitukseen kuuluu ainoastaan perustusten mittapiirustus. Muu rakennesuunnittelu kuuluu siten hankkeeseen ryhtyvälle.

Rakennusvalvonta on edellyttänyt hankeeseen ryhtyvältä perustus-, alapohja-, kellari-, välipohja- ja terassin rakenteiden suunnitelmia. Rakennusvalvontaan on toimitettu harkkoseinien ja kellarin rakennepiirustus/mittapiirros 22.10.2022. Ennen loppukatselmusta pyydettiin loput rakennesuunnitelmat, joita ei ole esitetty rakennusvalvontaan. Tämän jälkeen rakennusvalvontaan on esitetty rakennesuunnitelmia perustusten yms. osalta, jotka ovat yleisleikkausten taseisia suunnitelmia. Detaljitaso suunnitelmat puuttuvat kokonaan ja juuri detaljisuunnitelmia rakennusvalvonta on pyytänyt rakentamismääräyskokoelman A2 / 2002 mukaan. Mikäli suunnitelmia ei ole tehty lainkaan on toki vaikea niitä myös tehdä jälkikäteen.

Rakennusvalvonta on vaatinut kohteelle ulkopuolista tarkastusta, jotta voidaan todeta, että rakenteet täyttävät niille asetetut vaatimukset perustus-, alapohja-, kellari-, välipohja- ja terassin rakenteiden osalta.

Valituksessa on vedottu, että hankeeseen ryhtyvän riittävän pätevä ja ammattitaitoinen henkilö eli vastaava työnjohtaja voi tarkastaa rakennustyön suunnitelmanmukaisuuden. Näin asia pääosin onkin, kun kyseessä on perustus-, perusmuuri- yms. rakenteet, koska ne rakennetaan ensimmäisinä ja siten ovat jo piilossa, kun rakennuksen runkoa tarkastetaan. Näin rakennushankkeen vastaava työnjohtaja on tehnytkin ja siltä osin asia on kunnossa ja vastuu rakenteista jää hänen vastuulleen. Rakennusvalvonnalle ei ole vielä selvinnyt, millä rakennesuunnitelmilla vastaava työnjohtaja on kyseiset tarkastukset tehnyt, koska rakennesuunnitelmia ei ole rakennusvalvontaan pystytty esittämään.

Myönnettyssä rakennusluvassa 111-2009-87 on vaadittu rakennesuunnitelmien toimittamista rakennusvalvontaan, koskien myös perustus-, alapohja-, kellari-, välipohja- ja terassin rakenteiden osalta. Tältä osin hankeeseen ryhtyvä ja vastaava työnjohtaja ovat laiminlyöneet maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuuden ja maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n vastaava työnjohtajalle annetut tehtävät.

Rakennusvalvonnan tehtävänä ei ole suunnitella, tutkia, mitoittaa jne. kohteiden rakenneratkaisuja, vaan vastuu siitä kuuluu rakennesuunnittelijalle. Rakennusvalvonnan tehtävänä on katsoa, että rakenteet on tehty hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. On vaikea arvioida tehtyä toteutusta ja sen suunnitelman mukaisuutta, koska DET-suunnitelmat tässä kohteessa ovat hyvin puutteelliset perustus-, alapohja-, kellari-, välipohja- ja terassin rakenteiden osalta. Väite siitä, että rakennusvalvonta on hukannut piirustukset on virheellinen, koska vastaava työnjohtaja / rakennesuunnittelija ei niitä omalta koneeltaan ole löytänyt. Rakentamisen aikaan rakennusvalvonnassa ei ollut käytössä sähköistä asiointipalvelua ja sähköistä arkistoa, joten suunnitelmat olisi siten otettu vastaan käsin ja niihin olisi laitettu saapumisleima ja asiakkaalle annettu oma

kappale leimattuna. Hankkeeseen ryhtyvä ei ole rakennusvalvontaan leimattuja rakennesuunnitelmia pystynyt esittämään.

Rakennusvalvonta ei ole kyseenalaistanut vastaava työnjohtajan toimia hankkeen aikana. Rakennusvalvonnalle on jäänyt käsitys, että hankkeeseen ryhtyvä on jarruttanut omilla toimillaan hankkeen loppuunsaattamista.

Valituksessa on vedottu rakennusvalvonnan kiusantekoon hankkeeseen ryhtyvää kohtaan mm. harmaiden vesien johtamisen osalta ja rasitteiden vaatimisella. Heinolan ympäristötoimisto on aikoinaan lausunut rakennushankkeesta ja jätevesisuunnitelmasta sähköpostiin 31.12.2009. Heinolan ympäristötoimisto on 24.02.2010 kirjannut suunnitelmaan, että pesukoneen vesiä ei saa johtaa jätevesikenttään eli ne on johdettava umpisäiliöön. Myös ympäristötoimiston muistion 25.06.2015 mukaan pesukoneiden vedet on johdettava umpisäiliöön. Pesukoneiden vedet on nyt johdettu umpisäiliöön, kun astiapesukoneen paikkaa on muutettiin keittiöstä kellariin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 ja 136 §:n mukaan rakennuspaikan veden saanti ja jätevesien käsittely voidaan toteuttaa tyydyttävästi. Luvan myöntämisen aikaan on jätevesisuunnitelmassa 23.04.2002 esitetty, että imeytyskenttä sijaitsee keskellä kiinteistöjen 111-401-2-600 ja 111-401-2-603 rajaa, joten rasitteen perustamista on sillä perusteella edellytetty. Myös rakennusluvan 111-2009-87 sähköliittymä ja puhdasvesikaivo sijaitsevat naapurikiinteistöllä 111-401-2-600, joka on myös hakijan omistuksessa. Hakijan on esittänyt sopimuksen niiden käytöstä kiinteistöjen välillä. Käyttörasitteella niiden käyttö olisi varmistettu myös mahdollisen omistajan vaihdon yhteydessä, koska omistussuhteiden muuttuessa aikaisemmat sopimukset eivät enää päde. Asiasta on keskusteltu maanmittauslaitoksen kanssa ja rasitteen perustaminen ei heidän puolesta ole tarpeellista.

Asia on siten hankkeeseen ryhtyvän tiedossa ja vastuulla. Myös sähkön ja puhtaan veden riittävyyden varmistaminen kahdelle kiinteistölle on hankkeeseen ryhtyvän vastuulla. Hankkeeseen ryhtyvä näkee kaikki viranomaisen pyytämät asiat kiusantekona. Rakennusvalvonta näkee asian välinpitämättömyytenä määräyksiä ja viranomaistoimintaa kohtaan. Hankkeeseen ryhtyvä on omalla toiminnallaan vaikeuttanut rakennushankkeen läpivientiä. Myös vastaava työnjohtaja on tämän toiminnan vuoksi joutunut ikävään välikäteen.

Lupa- ja valvontalautakunta on päätöksessään edellyttänyt, että rakennusvalvontaan tulee esittää henkilö, joka tekee kyseiset tarkastukset. Hankkeeseen ryhtyvä ei ole ollut asiasta yhteydessä rakennusvalvontaan asian hoitamiseksi. Hänellä on ollut myös mahdollisuus kysyä, kuka henkilö voi tarkastukset suorittaa. Rakennusvalvonta katsookin, että niin hankkeeseen ryhtyvä ja vastaava työnjohtaja eivät ole omilla toimillaan myötävaikuttaneet asian ratkaisemiseen millään lailla. Hankkeeseen ryhtyvällä on

edelleen mahdollisuus hoitaa asia kuntoon myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Koska rakennushankkeeseen ryhtyvä ei ole pystynyt toimittamaan edellä kerrottuja rakennesuunnitelmia rakennusvalvontaan, niin ainoaksi vaihtoehdoksi jää ulkopuolisen tarkastajan tarkastus kohteessa, jotta riippumaton ja pätevä asiantuntija antaa lausunnon siitä, täyttääkö toteutettu ratkaisu ja rakentaminen sille säädetyt vaatimukset. Hankkeeseen ryhtyvä on myös kyseenalaistanut rakennusvalvonnan toiminnan. Siitä syystä ja hankkeeseen ryhtyvän oman oikeusturvan vuoksi ulkopuolinen tarkastus on perusteltua määrätä.

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 rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Rakennusluvan ehtoja ei siten ole täytetty rakennusuunnittelun perustus-, alapohja-, kellari-, välipohja- ja terassin rakenteiden osalta, joten loppukatselmusta ei siten voida pitää ennen kuin asia on hoidettu kuntoon.

Rakennuslupa 111-2009-87 on myönnetty ja se on lainvoimaistunut 13.07.2009 eikä siitä ole valitettu, joten rakennuslupa on lainvoimainen. Lupa- ja valvontalautakunta edellyttää, että myös hankkeeseen ryhtyvä ja vastaava työnjohtaja noudattavat lainvoimaista rakennuslupaa ja sen ehtoja sekä voimassa olevia rakentamisen määräyksiä.

Asiaan liittyvä aineisto on nähtävillä Cloud meetingissä.

Tiedoksianto

virallinen ote

hameenlinna.hao@oikeus.fi