



Oikaisuvaatimus rakennuslupa LP-092-2020-01547 liittyvästä katselmuspöytäkirjasta

VD/1929/10.03.00.03/2024

RL/RN

Rakennusvalvonnan tarkastusrakennusmestari on myöntänyt rakennusluvan LP-092-2020-01547 asuinpientalon, saunan ja autokatoksen rakentamiselle. Rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on 15.7.2021 pitänyt hankkeelle osittaisen loppukatselmuksen, ns. käyttöönottokatselmuksen, jossa omakotitalon sisätilat on hyväksytty käyttöön. Kohteen tarkastusinsinööri on lopullista loppukatselmusta pyydettäessä todennut, ettei sen toimittamiselle ole edellytyksiä, ja kirjannut hankkeelle osittaisen loppukatselmuksen, jossa on esitetty havaitut puutteet. Osittaisen loppukatselmuksen pöytäkirjaan 22.11.2023 on kirjattu, että lasiterassin rakennesuunnitelma on toimitettava sekä tontilla oleva toinen ajoliittymä tulee poistaa käytöstä. Lisäksi pöytäkirjaan on kirjattu näkyville, että lupapiirustuksissa esitetty viheralue on vielä paikallakäynnin aikana ollut soralla. Hankkeeseen ryhtyvä on jättänyt oikaisuvaatimuksen 22.11.2023 päivätystä osittaisen loppukatselmuksen pöytäkirjasta.

Oikaisuvaatimus koskee osittaisen loppukatselmuspöytäkirjan kirjauksia, joissa edellytetään lasiterassin rakennesuunnitelman toimittamista, toisen ajoliittymän poistamista ja todetaan, että lupapiirustuksissa esitetty nurmialue on edelleen sorapohjainen. Oikaisuvaatimuksen mukaan lasiterassi ja sen perustukset on esitetty hankkeen lupakuviissa, ja terassi on toteutettu ennen 15.7.2021 pidettyä käyttöönottokatselmusta. Oikaisuvaatimuksen perusteluissa esitetään mm., että käyttöönottokatselmuksen yhteydessä myös taloon liittyvät ulkotilat, kuten terassit, kaiteet, sisäänkäynnit, katon turvavarusteet ym. on tarkastettu, eikä missään vaiheessa tarkastusta taikka tarkastusasiakirjassa ole mainittu lasiterassin rakennesuunnitelmista. Lasiterassin osalta oikaisuvaatimuksessa todetaan, että rakennelma on kohteen pääsuunnittelijan sekä rakennesuunnittelijan näkemyksen mukaan normaalein lasiterassien rakenteiden mukaan tehty, ja rakennesuunnitelmien edellyttämistä kaksi vuotta käyttöönottokatselmuksen jälkeen on pidettävä kohtuuttomana. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että lasiterassi hyväksytään nykyisin tiedoin loppukatselmuksessa hyväksytyksi, ja toissijaisesti mikäli vaatimusta ei hyväksytä, vaaditaan Vantaan rakennusvalvontaa korvaamaan epäselvästä ja virheellisestä toiminnasta aiheutuneet kustannukset täysimääräisesti.

Tontin ajoliittymien osalta oikaisuvaatimuksentekijä kiistää tarkastusinsinöörin käsityksen kahdesta liittymästä. Oikaisuvaatimuksentekijän mukaan tarkastusinsinöörin paikallakäynnillä kadun puoleinen reuna on ollut saatettuna vaadittuun kuntoon, ja liittymän kohdalla ruukussa olleet pensaat ovat olleet väliaikaisena koristeena, koska mullokselle kasvamaan laitettut aitakasvit eivät olleet ehtineet nousta vielä esille. Nurmialueen osalta oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että kyseiselle alueelle on olemassa alustava vihersuunnitelma, mutta sen toteuttaminen ei ole ollut vielä tarkoituksenmukaista, koska viereisen tontin omistajat tulevat rakentamaan rajalle pensas-/tai puuaidan, jolloin rajaosuutta tullaan vielä myllertämään. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että katselmuspöytäkirjassa olevat virheelliset, aiheettomat ja tarpeettomat huomiot poistetaan.

Oikaisuvaatimus ja sen täydennys kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 26.3.2024 § 39

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus.



Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaan loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että MRL 153 §:n 2 momentin 1—6 kohdassa mainitut edellytykset täyttyvät. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on loppukatselmuksessa valvoa myönnetyn rakennusluvan mukaisen lopputuloksen toteutumista ja rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana asetettujen vaatimusten sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten täyttymistä. Mikäli loppukatselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on MRL 150 §:n 3 momentin mukaisesti kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 134 a §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityisestä syystä rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakennushankkeen laadun tai laajuuden vuoksi tarpeellisia erityissuunnitelmia. Jos rakennusvalvontaviranomainen on määrännyt toimitettavaksi erityissuunnitelman, rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että suunnitelma toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee. Kohteeseen myönnetyssä rakennusluvassa LP-092-2020-01547 on edellytetty toimitettavaksi hankkeen rakennesuunnitelmat. Koska lasiterassin osalta rakennesuunnitelmia ei ole toimitettu, lasiterassin vaatimustenmukaisuutta ei ole voitu todeta. Oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että lasiterassi on hyväksytty kohteen käyttöönottokatselmuksessa, koska käyttöönottokatselmuksen pöytäkirjassa ei muuta ole mainittu. Käyttöönottoa koskevassa osittaisessa loppukatselmuksessa on kirjattu yksiselitteisesti, että rakennuksen sisätilat hyväksyttiin käyttöön pöytäkirjassa esitetyin huomautuksin. Todettakoon kuitenkin, että vaikka lasiterassi olisi ollut rakennettuna käyttöönottokatselmuksen ajankohtana, rakennesuunnitelmat olisi tullut toimittaa MRL 134 a §:n mukaisesti jo ennen sen rakentamiseen ryhtymistä. Tarkastusinsinööri on siten voinut edellyttää rakennesuunnitelmien toimittamista ennen kohteen lopullista loppukatselmointia.

Edellä todetusti, MRL 153 §:n mukaan loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä säännösten ja määräysten mukaisesti. Rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on paikallakäynnillä todennut, ettei edellytyksiä lopullisen loppukatselmuksen pitämiseksi ole, koska tilanne tontilla ei ollut myönnetyn rakennusluvan mukainen. Rakennusluvan yhteydessä tontille on myönnetty lupa ainoastaan yhdelle ajoliittymälle. Toista tontin ajoliittymistä ei ollut paikallakäynnillä tehtyjen havaintojen mukaan poistettu tosiasiallisesti käytöstä, eikä luvassa esitettyä viheraluetta ollut toteutettu. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia perusteita, joiden pohjalta asiaa olisi arvioitava toisin. Oikaisuvaatimuksessa esitetyillä perusteilla pihan keskeneräisyydestä ja ajoliittymän poistamiseen liittyvällä väliaikaisratkaisulla ei ole merkitystä arvioinnin kannalta. Mikäli hankkeen luvanmukaisuus ei ole katselmushetkellä todettavissa tai osa luvanmukaisista töistä on keskeneräisiä vuodenajasta johtuen, on lopullinen loppukatselmus toimitettava myöhemmin keväällä tai kesällä.

Edellä mainituin perustein rakennushanke ei ole kaikilta osin täyttänyt MRL 153 §:n mukaisia edellytyksiä, jonka vuoksi lopullista loppukatselmusta kohteelle ei ole voitu pitää. Näin ollen oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Päätös:



Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus 29.2.2024
- Oikaisuvaatimuksen täydennys 1.3.2024
- Katselmuspöytäkirja, osittainen loppukatselmus 15.7.2021
- Katselmuspöytäkirja, osittainen loppukatselmus 22.11.2023
- Lupapäätös LP-092-2020-01547
- Asemapiirros LP-092-2020-01547

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

ote: oikaisuvaatimuksen tekijä

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1. Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

Lisätiedot:

rakennuslakimies Reetta Nikkola, puh. 0405936373
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)