

Oikaisuvaatimus / loppukatselmuspöytäkirja 26.4.2023 / rakennuslupa 10.08.2020 § 729 D 20-744-R / 297-4-4-7 / Suokatu 30 / kaksi asuinkerrostaloa

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.10.2023 § 54
4035/10.03.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Ilkka Korhonen
puh. 044 718 5172
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Lautakunta hyväksyy rakennustarkastajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen:

Tarkastusinsinööri on 26.4.2023 tehnyt rakennuslupaan lupatunnus 20-744-R loppukatselmuksen kahdelle asuinkerrostalolle osoitteessa Suokatu 30 (kiinteistötunnus 297-4-4-7). Loppukatselmus on hyväksytty ja pöytäkirja sisältää huomion "Ulkona katoksen alla olevan D-portaan kaiteiden välissä oleva aukko pienennettävä määräysten mukaiseksi. Korjaus tehtävä toukokuun 2023 loppuun mennessä."

Asunto Oy Kuopion Suokatu 30 on tehnyt loppukatselmuspöytäkirjasta oikaisuvaatimuksen 8.5.2023 sähköpostitse. Rakennustarkastaja pyysi täydentämään oikaisuvaatimusta 1.6.2023. Täydennetyt oikaisuvaatimuksen Asunto Oy Kuopion Suokatu 30 toimitti 13.6.2023.

Rakennustarkastaja pyysi hankkeen toteuttajalta NCC Suomi Oy:ltä vastinetta 21.6.2023 oikaisuvaatimukseen. Vastine annettiin 31.8.2023.

Oikaisuvaatimus on saapunut määräajassa ja lautakunta ottaa asian käsiteltäväkseen.

Esitys

Esitän, että lautakunta poistaa katselmuspöytäkirjaan liitetyn oikaisuvaatimusohjeen ja jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta, koska asiassa ei ole syntynyt sellaista uutta hallintopäätöstä, joka voitaisiin oikaisuvaatimuksella saattaa kunnan rakennusvalvontaviranomaisen ratkaistavaksi.

Perustelu

Oikaisuvaatimus koskee kattovesien johtamista hulevesijärjestelmään. Vaatimuksena oikaisuvaatimuksessa on esitetty, että kattovedet tulisi johtaa hallitusti hulevesiverkkoon, jotta ne eivät aiheuta jäätyessään liukastumisvaaraa oleskelu- ja ulkoalueilla. Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että hankkeeseen ryhtyvä on suunnitellut ja toteuttanut viranomaiselle toimitetun hulevesiselvityksen (päiv. 17.3.2023) ja LVI-asemakuvan (päiv. 1.6.2022) mukaisesti piha-alueet niin, että kattovedet johdetaan osittain pihakannelle ja siitä sitten hulevesiverkkoon. Kohteella pidetyillä viranomaiskatselmuksilla ei ole tullut esiin sellaisia seikkoja, jotka olisivat johtaneet suunnitelmamuutoksiin tai muihinkaan toimenpiteisiin, joista olisi tullut määrätä toisella tapaa tehtäväksi.

Rakennustyönaikaisissa katselmuksissa on kyse lupapäätöksen täytäntöönpanoon liittyvästä viranomaistoimesta. Katselmuksessa selvitetään, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehdyt. Jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, on katselmuksen toimittaneen viranhaltijan maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n 3 momentin mukaisesti kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Tällaiseen määräykseen on oikeus hakea oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaisesti. Mainittua säännöstä sovelletaan myös loppukatselmukseen.

Rakennusvalvonnan osittaiseen loppukatselmuspöytäkirjaan (käyttöönotto) 20.12.2022 on kirjattu huomio "Sisäpihan pintavesien hallinta etenkin värikulman kattovesien suhteen on ratkaistava käyttäjien turvallisuus huomioiden". Osittainen loppukatselmus on saanut lainvoiman, koska siitä ei ole tehty oikaisuvaatimusta säädetyssä määräajassa. Aiemmin kirjattu huomio ei anna aihetta arvioida asiaa toisin.

Muutoksenhaunalaan hyväksytyyn loppukatselmuspöytäkirjaan sisältyy huomio "Ulkona katoksen alla olevan D-portaan kaiteiden välissä oleva aukko pienennettävä määräysten mukaiseksi. Korjaus tehtävä toukokuun 2023 loppuun mennessä". Lautakunta toteaa, että oikaisuvaatimuksessa ei vaadita tämän kirjauksen muuttamista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa että, asiassa on ensin tullut ratkaistavaksi, onko katselmuspöytäkirja sellainen viranhaltijan päätös, joka voidaan saattaa oikaisuvaatimuksena ympäristö ja rakennuslautakunnan ratkaistavaksi. Kun otetaan huomioon rakennuslupapäätöksen hyväksytyt pääpiirustukset ja lupamääräykset sekä katselmuksen tarkoitus ja sisältö, katselmuspöytäkirjaan ei ole sisältynyt sellaisia maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja määräyksiä tai muitakaan hallintolain 43 ja 44 §:ssä tarkoitettuja ratkaisun sisältäviä valituskelpoisia hallintopäätöksiä, jotka maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n nojalla voitaisiin ensivaiheessa saattaa oikaisuvaatimuksella kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimivan ympäristö- ja rakennuslautakunnan ratkaistavaksi.

Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 149 §:n 1 momentin mukaan rakennustyö on suoritettava siten, että se täyttää mainitun lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Pykälän 2 momentin mukaan rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Todetaan, että kyseinen loppukatselmus on hyväksytysti suoritettu eikä kirjatuille huomioille ole asetettu määräaika.

Lisäksi lautakunta toteaa, että tilaajan ja toimittajan välinen urakkasopimus on yksityisoikeudellinen sopimus, jota koskeva riita-asia ratkaistaan yleisessä tuomioistuimessa.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- rakennuslaki 149 §, 150 §, 153 §, 187 § ja tekstissä mainitut

Liitteet

Täydennetty oikaisuvaatimus 13.6.2023 (Ei julkaista internetissä)

Vastine oikaisuvaatimukseen 31.8.2023 (Ei julkaista internetissä)