

Oikaisuvaatimus / loppukatselmuspöytäkirja 26.4.2023 / toimenpidelupa 30.1.2023 § 49 D 23-46-T / 297-4-4-5 / Puijonkatu 24 / piha-alueen muutos

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.10.2023 § 55  
3516/10.03.00/2023

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 rakennuslupa lupatunnus 23-46-T loppukatselmuksen osoitteessa Puijonkatu 24 (kiinteistötunnus 297-4-4-5). Loppukatselmus on hyväksytty ja pöytäkirja sisältää huomion "Sisäpihan pintavesien hallinta etenkin värikulman kattovesien suhteen on ratkaistava käyttäjien turvallisuus huomioiden."

Asunto oy Värikulma on tehnyt loppukatselmuspöytäkirjasta oikaisuvaatimuksen 8.5.2023.

Rakennustarkastaja on pyytänyt hankkeen toteuttajalta NCC Suomi Oy:ltä vastinetta 21.6.2023 oikaisuvaatimukseen. Vastine on annettu 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 on tehty loppukatselmuspöytäkirjasta 26.4.2023, jossa on huomio "Sisäpihan pintavesien hallinta etenkin värikulman kattovesien suhteen on ratkaistava käyttäjien turvallisuus huomioiden". Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan hyväksynnän peruuttamista sillä perusteella, että se on annettu maankäyttö- ja rakennuslain 103 h §:n vastaisesti "*Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista 103 g §:ssä tarkoitettuun rajakohtaan asti. Järjestelmän, laitteiston ja rakenteiden on sovellettava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä ja turvallisia olosuhteita. Kiinteistön omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä kunnan hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi*".

Rakennuslupa 30.01.2023 § 49 lupatunnus 23-46-T on myönnetty kiinteistön 297-4-4-5 piha-alueen muutoksille. Hakija ei ole hakenut tällä toimenpideluvalla

muutoksia pintavesien johtamiseen eikä toimenpidelupapäätöksellä ole vahvistettu tätä kiinteistöä tai korttelia koskevia hulevesiratkaisuja. Kohteella pidetyillä viranomaiskatselmuksilla ei ole tullut 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 katselmuksessa on aiheutta 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 loppukatselmukseseen.

Rakennusvalvonnan loppukatselmuksessa mainittu huomio " Sisäpihan pintavesien hallinta etenkin värikulman kattovesien suhteen on ratkaistava käyttäjien turvallisuus huomioiden" ei ole sellainen MRL 150.3 §:n tarkoittama määräaikaan mennessä toteutettava, lupapäätöksestä poikkeava määräys, johon olisi oikeus hakea oikaisua MRL 187 §:n mukaisesti.

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 sisällytynyt 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 loppukatselmukseseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Todetaan, että kyseinen loppukatselmuksella on hyväksytysti suoritettu eikä kirjatulle 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**

Oikaisuvaatimus 8.5.2023 (Ei julkaista internetissä)

Vastine oikaisuvaatimukseen 31.8.2023 (Ei julkaista internetissä)