

Lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle / valitus ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä 25.6.2020 § 47 / 297-7-16-8 / Valkeisenkatu 10 / loppukatselmuspöytäkirja 22.4.2020

**Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen
Alueellinen rakennusvalvonta**

Selostus asiasta

Rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on suorittanut loppukatselmuksen 22.4.2020 rakennuspaikalla 297-7-16-8, Valkeisenkatu 10. Katselmuksella hyväksyttiin käyttöön asuinkerrostalon asunnon A16 sisäiset muutostyöt, parvekelasitus sekä sähkö-, vesi- ja viemärimuutokset. Rakennusluvan hakija Asunto Oy Kuopion Valkeisenkatu 10-12 teki oikaisuvaatimuksen loppukatselmuksesta. Oikaisuvaatimuksenaan hakija esitti kumottavaksi loppukatselmusta koska alapuoliseen asuntoon A 11 aiheutuu meluhaittaa johtuen tilajärjestelyistä ja rakenteisiin tehdyistä muutoksista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 25.6.2020 § 47 hyväksyi rakennusluvan hakijan ja kiinteistön 297-7-16-8 haltijan Asunto Oy Kuopion Valkeisenkatu 10-12 oikaisuvaatimuksen loppukatselmuspöytäkirjasta 22.4.2020 ja muutti loppukatselmuksen osittaiseksi loppukatselmukseksi. Lisäksi ympäristö- ja rakennuslautakunta määräsi loppukatselmuksen yhteydessä esitettäväksi ilma- ja askeläänimittauksen toimenpiteenä olevien tilojen ja alapuolisten tilojen välipohjasta, edellytti ulkopuolisen asiantuntijatarkastuksen ääneneristävyyttä koskevista suunnitelmista ja toteutuksesta sekä edellytti välipohjan ääneneristävyydeltä vähintään rakennuksen rakentamisajankohdan mukaista ääneneristävyyttä.

Alun perin rakennuslupa on myönnetty 16.07.2019 § 635 rakentamistoimenpiteinä asuinkerrostalon asunnon A 16 sisäiset muutostyöt, parvekelasitus sekä sähkö-, vesi- ja viemärimuutokset.

Asuinkerrostalon asuinhuoneiston A 16 osakkeenomistajat ovat valittaneet lautakunnan päätöksestä hallinto-oikeuteen, joka pyytää lautakunnan lausuntoa asiaan. Lausunnon antamiseen on saatu jatkoaikaa 9.11.2020 saakka.

Esitys

Esitän, että ympäristö ja rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon hallinto-oikeudelle

Vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 25.6.2020 § 47 ei ole annettu tiedoksi valittajille. Valittajat ovat asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajat. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennusluvan hakijana on oltava koko kiinteistön omistaja/haltija. Yksittäiset osakkeenomistajat eivät voi hakea rakennuslupaa ilman asunto-osakeyhtiön lupaa ja valtuutusta. Yksittäiset osakkeenomistajat eivät myöskään voi omin päätöksin tehdä hallinnassaan olevaan asuntoon rakennuslupaa edellyttäviä muutostöimenpiteitä. Mainitut toimet edellyttävät yhtiön hallinnon, joko hallituksen

tai yhtiökokouksen päätöstä. Rakennusluvan 16.7.2019 § 635 on hakenut Asunto Oy Kuopion Valkeisenkatu 10-12. Rakennuslupa on lainvoimainen.

Asunto Oy Kuopion Valkeisenkatu 10-12 hallituksen puheenjohtaja on ennen loppukatselmusta 5.2.2020 ilmoittanut rakennusvalvontaan taloyhtiön toiseen asuntoon aiheutuvasta meluhaitasta. Tieto on kirjattu rakennusvalvonnan tietojärjestelmään: "Taloyhtiön hallituksen puheenjohtaja kävi ilmoittamassa, että A16 asunnon remontin jälkeen on aiheutunut A11 asuntoon häiritsevää melua rakenteiden kautta ja LVI-laitteista. Asiasta annettava selvitys rakennusvalvontaan ennen loppukatselmusta."

Tämä maininta on kuitenkin jäänyt lopullisen loppukatselmuksen suorittaneelta tarkastajalta havaitsematta ja hän on hyväksynyt loppukatselmuksen. Loppukatselmus ei ole tullut lainvoimaiseksi taloyhtiön tekemän oikaisuvaatimuksen johdosta. Kyseessä on juridisesti keskeneräinen rakennustyö.

Taloyhtiön tehtyä asiasta oikaisuvaatimuksen ympäristö- ja rakennuslautakunta on korjannut tarkastajalta huomioimatta jääneen puutteen ja edellyttänyt MRL 150a §:n ja 150c §:n nojalla lisäselvityksiä rakentamisen laadun varmistamiseksi valvontatehtävänsä toteuttamiseksi.

Lautakunta on perustellut päätöksensä vedoten MRL 150a §:ään, jonka mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi katselmusten lisäksi määrätä tehtäväksi myös muita tarkastuksia, jos se on tarpeen lupamääräysten, suunnitelmien tai rakentamista koskevien säännösten ja määräysten noudattamisen valvomiseksi. Ja maankäyttö- rakennuslain 150c §:ään, jonka mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemusta käsitellessään tai rakennustyön aikana vaatia rakennushankkeeseen ryhtyvältä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunnon siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetty vaatimukset. Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lausunnon, jos rakentamisessa käytetään sellaisia rakennuksen turvallisuuteen, terveellisuuteen tai pitkäaikaiskestävyyteen merkittävästi vaikuttavia suunnittelu- ja toteutusmenetelmiä tai tuotteita, joiden toimivuudesta ei ole yleisesti varmuutta tai aikaisempaa kokemusta. Säännösten mukaan ulkopuolista tarkastusta voidaan vaatia, jos rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista tarkastusta ja jos korjaus- ja muutostyössä havaitaan vaurioita ja rakenteita, joita ei ole suunnitelmissa huomioitu.

Taloyhtiö on tehnyt oikaisuvaatimuksen asiallisin perustein pyrkimyksensä saattaa asia lailliseen tilaan, kun on herännyt epäily asuntoon A 11 aiheutuvasta meluhaitasta.

MRL 150.3 §:n mukaan, jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä. MRL 187 §:ssä säädetään asiasta seuraavasti: "Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus."

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa, että asian käsittelyssä ei ole tapahtunut menettelyvirhettä. Rakennusvalvonta ei kuule yksittäisiä osak-

Kuopion kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2020

69 §

keenomistajia asianosaisina. Lautakunnan näkemyksen mukaan on taloyhtiön sisäinen asia tehdä päätökset yhtiön sisällä rakennusluvan hakemisesta tai oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Lisäksi taloyhtiön vastuu rakennushankkeeseen ryhtyvänä koskee kaikkia rakennusluvan alaisia töitä, riippumatta siitä onko kysymyksessä osakkeenomistaja tai vuokralainen.

Vaikka taloyhtiöllä, osakkeenomistajilla ja viranomaisilla on erilainen näkemys rakennustyön onnistumisesta, niin silti ympäristö- ja rakennuslautakunnalla on ollut voimassaolevan lainsäädännön perusteella velvollisuus edellyttää lisäselvityksiä ääneneristävydestä, koska kysymyksessä on keskeneräinen rakennustyö. Valittajan mukaan 150 a § ei voi soveltaa jo valmistuneeseen kohteeseen, tosiasiaa muutoksenhaun johdosta tällä hetkellä ei ole hyväksyttyä loppukatselmusta eikä siten myöskään mitään viranomaishyväksyntää tehtyjen töiden osalta. Taloyhtiö haki oikaisua ja edellytti nimenomaisesti ääneneristävyysmittausta, ilmeisesti taloyhtiö katsoi oikeudekseen valvoa, ettei rakennukseen tehtäisi muutoksia, jotka olisivat jotakuinkin kelvottomia ja heikentäisivät olemassa olevaa tilannetta ja terveellisyyttä viereisissä asunnoissa. Lähtökohtaisesti turvallisuuteen tai terveellisyyteen vaikuttavalla työllä ei tarkoiteta itse rakennustyötä vaan sen lopputulosta.

Lausuma esitetystä selvityksestä

Valitus tulee ensisijaisesti jättää tutkimatta ja toissijaisesti hylätä perusteettomana.

Asiakirjaluettelo

- Ote ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä 25.6.2020 § 47, joka sisältää ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 25.6.2020 § 47 ja oikaisuvaatimuksen 5.5.2020
- loppukatselmuspöytäkirja 22.4.2020 ja rakennuslupapäätös 16.7.2020

Liitteet

3 3736/2020 Lausuntopyyntö ja valitus (Ei julkaista internetissä)

Ilkka Korhonen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5172

Päätösehdotus

Rakennustarkastaja Ilkka Korhonen

Lautakunta hyväksyy rakennustarkastajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

