

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.06.2022 § 106

§ 106

Oikaisuvaatimus luvan 2020-1115 hylätystä loppukatselmuksesta

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennuslupapäällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

OIKAISUVAATIMUS

Kiinteistölle [REDACTED] on myönnetty 22.12.2021 rakennuslupa 2020-1115 yksiasuntoisen pientalon muutostöille. Kyseisen kiinteistön kaksi osaomistajaa ovat tehneet luvan 25.4.2022 suoritetusta hylätystä loppukatselmuksesta oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät pyytävät, että lupaa 2020-1115 koskeva loppukatselmuspäätös (25.4.2022) oikaistaan siten, että ulko-ovet hyväksytään tehdyllä muutostöillä luvanmukaisiksi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan muut muutosluban työt on jo hyväksytty loppukatselmuksessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimustaan muun ohessa seuraavasti:

Kellariovien muutokset ovat luvanmukaisia. Kohteen pääsuunnittelija on valvonut ja konsultoinut muutoksista rakennusvalvontaa. Pääsuunnittelija on vaatinut muutosten tekemistä siten, että kellariovien ikkuna-aukon luvanmukaiset ominaisuudet täytyvät (ikkuna-aukon alareunat ovat 1500 mm kellarin lattiatason yläpuolella ja alle 10 % lattiapinta-alasta). Koska muutokset eivät saa olla helposti ennallistettavissa, alumiinipintaiset komposiittilevyt on liimattu polymeeriliimalla kiinteästi listakiinnityksen sijaan. Luvan myöntänyttä lupakäsittelijää sijaistava lupa-arkkitehti on sähköpostilla 3.3.2022 antanut hyväksynnän esitetyle kellariovien muutokselle.

Lisäksi katselmuksen suorittanut rakenneinsinööri on esittänyt kyseiselle konstruktiolle 8.3.2022 lisäkysymyksiä, johon yksityisen ikkuna- ja ovivalmisteyrityksen edustaja on antanut lausunnon 18.3.2022. Lausunnossa ei nähdä mitään estettä sille, että ovien alaosiin on liimaamalla asennettu levyt julkisivumuutoksen myötä. Muutoksesta on esitetty myös uusi rakennusaikainen muutossuunnitelma (RAM-suunnitelma), jota ei kuitenkaan koskaan rakennusvalvonnassa ole otettu käsittelyyn. RAM-suunnitelma tehtiin rakenneinsinöörin pyynnöstä. Ratkaisuun päädyttiin, kun työtavasta saatiin riittävästi teknistä tietoa. Levyt eivät aiheuta oleellisia muutoksia ovien teknisessä käyttäytymisessä eikä levyjä voi irrottaa ilman ovien rikkomista. Levyjen poisto oli rakennusvalvonnan suurin huoli, joka siten huomioitiin lopullista ratkaisua

tehtäessä. Pääsuunnittelija on noudattanut rakennusvalvonnan ohjeistusta siten, että lopputuloksesta tulee kokonaistaloudellisesti järkevä ratkaisu rakennusluvan mukaisesti. Rakennusvalvonnalla ei ole oikeutta puuttua yksityiskohtaisiin ratkaisuihin, mikäli kohde noudattaa annettua päätöstä.

Oikaisuvaatimus liitteineen ja perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Luvalla 2020-1115 on haettu lupaa tontin hallinta-alueella B sijaitsevan yksiasuntoisen pientalon muutoksille. Lupaa on haettu jo luvattomasti toteutetuille muutoksille jälkikäteen. Myönnetyn luvan mukaan kellarin pihan puolelle avautuvat itäjulkisivun ovet on muutettu parioviksi. Kaikissa pariovissa on yläikkunat, joiden alareuna on vähintään 1500 mm:n korkeudella kellarin lattiatasosta. Kellaritilojen ikkunapinta-ala on alle 10 % huonealasta.

Muun ohessa tilojen valoisuudella on ratkaiseva merkitys sen kannalta, että tila voidaan katsoa kellariksi eikä siten kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Jos ominaisuudet vastaavat pääasiallisen käyttötarkoituksen vaatimuksia siinä määrin, että tilaa voidaan käyttää tai se voidaan myöhemmin ottaa pääasialliseen käyttötarkoitukseen, tilat kellarikerroksessa luetaan kerrosalaan riippumatta ilmoitetusta käyttötarkoituksesta. Ikkunoiden valoaukon tulee siten olla vähäisempi, kuin asuutilalle määrätyn ikkunan valoaukon koko, eli vähintään 1/10 huonealasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 153 §:n 1 ja 2 momentin 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 muun ohessa, että rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti (2 momentti 1 kohta).

Loppukatselmuspöytäkirjan mukaan kellarin ulko-ovia ei ole toteutettu myönnetyn luvan 2020-1115 mukaisesti ja kellarin ulko-ovet ovat saatettava luvanmukaisiksi kyseessä olevan luvan voimassaoloaikana. Kellarin ulko-ovien lasiruudut ovat vastoin myönnettyä lupaa peitetty levyillä. Ovet tulisi vaihtaa sellaisiin oviin, joissa on rakenteellisesti luvanmukaisesti vain yläikkunat, joiden lasiaukko on alle 10 % huoneen alasta. Tämän perusteella 25.4.2022 suoritettu loppukatselmus on hylätty.

Lupajärjestelmään tallennettuun, MRL 153 §:n mukaisen loppukatselmusilmoituksen huomautuksiin ja muihin täydennyksiin vastaava työnjohtaja on kirjannut, että kellarin ulko-ovet on toteutettu vastoin rakennusvalvonnan ohjeistusta.

Loppukatselmuksessa havaittu toteutettu ratkaisu on keinotekoinen eikä ole luvassa määrätyn eikä luvassa leimatun julkisivupiirustuksen mukainen. Kellarin pariovien ikkuna-aukon alareunan tulee olla vähintään 1500 mm kellarin lattiatason yläpuolella. Kellarin lattia on tasossa +2,5, jolloin pariovien ikkuna-aukon alareunan tulee olla vähintään tasossa +4,0. Tällä hetkellä pariovien ikkuna-aukon reunat ovat tosiasiallisesti määrättyä alempana. Ikkunoiden osittainen peittäminen liimattavilla levyillä ei täytä lupamääräysten ehtoja.

Rakenneinsinööri on 23.2.2022 kertonut hankkeen vastaavalle työnohtajalle, että ikkunalasien peittäminen molemmin puolin ei käy, vaan molemmin puolin ovea tulee olla kiinteä ulkoseinän omainen rakenne. Rakenneinsinööri on vielä 25.2.2022 ilmoittanut vastaavalle työnohtajalle, että esitetty ratkaisu ei ole pysyvä ratkaisu ja todennut, että asiassa on edettävä luvan myöntäneen lupavalmistelijan ohjeistuksen ja myönnetyn luvan mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on 3.3.2022 tiedustellut luvan myöntänyttä lupavalmistelijaa sijaistavalta lupa-arkkitehdiltä sähköpostitse tehtyjen levyratkaisun hyväksyttävyyttä. Sijaistava lupa-arkkitehti on samana päivänä vastannut annettujen tietojen perusteella oikaisuvaatimuksen tekijälle, että ratkaisu sopii hänelle.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa seuraavaa sähköpostissaan 29.3.2022: ”Pääsuunnittelijana olen antanut ohjeet toteuttajille ja vastaavalle työnohtajalle sen jälkeen, kun oli arvioitu ovien olevan erittäin hyvässä kunnossa. Tällöin toin esille ravan antaman ohjeen, jossa vaadittiin ovien muuttamista tai uusimista luvan mukaisiksi. Neuvotteluissa tuli esille, että pelkkä levy oven lasiin ei yksinomaan riitä, koska se voidaan helposti poistaa. Selvitimme ratkaisua asiaa siten, että levy liimataan kiinteästi lasiin, jolloin levyä ei voi poistaa rikkomatta kolminkertaista umpiolasia. Tämän perusteella katsoin, että ravan ohje ovien muuttamisesta luvan mukaiseksi riittää esittämällämme tavalla. Asiasta pyydettiin myös ovivalmistajan lausuntoa.”

Jo ennen lupa-arkkitehdin vastausta ja hyvissä ajoin ennen loppukatselmuksen tilaamista oikaisuvaatimuksen tekijän tietoon on kuitenkin selkeästi saatettu rakennusvalvonnan tarkempi vastaus ja kanta levyratkaisusta.

Vs. rakennuslupapäällikkö on sähköisessä asiointipalvelussa 28.3.2022 todennut hankkeelle, että jos kellarissa olevat tilat halutaan varustaa uusilla ovilla, on ne toteutettava siten, että niissä on rakenteellisesti ja aidosti pienet yläikkunat, joiden lasiaukko on korkeintaan 10 % huoneen alasta. Toiseksi vaihtoehdoksi on tuolloin esitetty pienten yläikkunoiden jättämistä tilaan. Edelleen vs. rakennuslupapäällikkö on 29.3.2022 todennut pääsuunnittelijalle sähköpostilla, että on hyvä, mikäli ovet on toteutettu myönnetyn luvan mukaisesti. Sähköpostissa on myös lausuttu, että pääsuunnittelijan lähettämät liitteet eivät ole auenneet. Vs. rakennuslupapäällikkö on vielä 30.3.2022 sähköpostilla todennut pääsuunnittelijalle, että päälleliimatut ratkaisut eivät ole rakennusvalvonnan hyväksyttävissä. Lisäksi tuolloin on todettu, että mikäli ovet on jostain syystä toteutettu hyväksytyjen pääpiirustusten vastaisesti, on rakennushankkeeseen ryhtyvän ja pääsuunnittelijan huolehdittava siitä, että tilanne korjataan ja myönnetty lupa toteutetaan oikein. Kyseisessä sähköpostissa on myös näytetty kuvakaappaus pääpiirustuksesta asian havainnollistamiseksi.

Edellä mainituista luvan myöntäneen lupavalmistelijan kannanotoista sekä rakenneinsinöörin että vs. rakennuslupapäällikön ohjeistuksesta huolimatta oikaisuvaatimuksen tekijä on edennyt levyratkaisun toteuttamiseen ja loppukatselmuksen tilaamiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijälle ei siten ole voinut syntyä oikeutettua odotusta siitä, että loppukatselmuksella olisi hyväksyttävissä levyratkaisulla.

Pelkästään se, että levyratkaisu todettaisiin kestäväksi, ei tee siitä luvan ja lupapiirustusten mukaista. RAM-piirustuksia myönnetystä luvasta

poikkeavista ratkaisuista ei ole hyväksytyt ja leimattu rakennusvalvonnassa.

Loppukatselmuksen suorittaa ja siitä loppukatselmuspöytäkirjan kirjaa rakenneinsinööri. Kun rakenneinsinööri on havainnut loppukatselmuksessa, että muutostöitä ei ole tehty rakennusluvassa määrätyn mukaisesti, ei loppukatselmusta ole voitu hyväksyä.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi jo tutkittu jo ennen loppukatselmuksen suorittamista tai joiden perusteella loppukatselmusta tulisi nyt muuttaa.

Käsittely

Nores Noposen kannattamana teki vastaesityksen: Oikaisuvaatimus hyväksytään, koska ovet on muutettu määräysten mukaisiksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu vastaesitys, jonka johdosta on äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat Noreksen ehdotusta oikaisuvaatimuksen hyväksymisestä, äänestivät "ei" ja ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät "jaa". Puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) ääntä vastaan ja yhden (1) jättäessä äänestämättä hylänneen Noreksen vastaesityksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Oikaisuvaatimuksen kohde

Rakennusluvan 2020-1115 hylätty loppukatselmus (suoritettu 25.4.2022).

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Kiinteistön [REDACTED] ([REDACTED]) kaksi osaomistajaa:

[REDACTED]

Asiamies

[REDACTED]

arkkitehti

[REDACTED]

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lupaa 2020-1115 koskeva loppukatselmuspäätös on oikaistava siten, että ulko-ovet hyväksytään tehdyillä muutostöillä luvanmukaisiksi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan muut muutosluban työt on jo hyväksytyt loppukatselmuksessa.

Oikaisuvaatimusta perustellaan muun ohessa seuraavasti. Kellariovien muutokset ovat luvanmukaisia. Luvan myöntänyttä lupakäsittelijää sijaistava lupa-arkkitehti on sähköpostilla 3.3.2022 antanut hyväksynnän esitetyille kellariovien muutokselle. Pääsuunnittelija on noudattanut rakennusvalvonnan ohjeistusta siten, että lopputuloksesta tulee

kokonaistaloudellisesti järkevä ratkaisu rakennusluvan mukaisesti.
Rakennusvalvonnalla ei ole oikeutta puuttua yksityiskohtaisiin ratkaisuihin,
mikäli kohde noudattaa annettua päätöstä.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Lupapäätös 2020-1115
- EI JULKAISTA_Lupa 2020-1115 julkisivut
- EI JULKAISTA_Loppukatselmuspöytäkirja 2020-1115
- EI JULKAISTA_MRL 153 §n mukainen loppukatselmuksen ilmoitus OV luvan 2020-1115 loppukatselmuksesta
- EI JULKAISTA_Kuvia lopputarkastusta varten 4.4.2022_OV luvan 2020-1115 loppukatselmuksesta
- EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimus loppukatselumuspäätökseen 2020-1115
- EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimuksen liite hylätty loppukatselmuspöytäkirja 25.4.2022
- EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimuksen liite email CS 18.3.2022
- EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimuksen liite email JT 8.3.2022
- EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimuksen liite email MK 3.3.2022
- EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimuksen liite kuvia kellariovista
- EI JULKAISTA_Oikaisuvaatimuksen liite wurth polymeeri liima tiivistemassa
- EI JULKAISTA_Keskustelua 1 OV luvan 2020-1115 loppukatselmuksesta
- EI JULKAISTA_Keskustelua 2 OV luvan 2020-1115 loppukatselmuksesta
- EI JULKAISTA_Keskustelua 3 OV luvan 2020-1115 loppukatselmuksesta
- EI JULKAISTA_Keskustelua 4 OV luvan 2020-1115 loppukatselmuksesta
- EI JULKAISTA_Keskustelua 5 OV luvan 2020-1115 loppukatselmuksesta

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijät
Asiamies