

§ 113

Oikaisuvaatimus muutoslupaan 2024-270, Kiuaskuja 6

Päätöspäivämäärä 12.9.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.9.2024

Rakennuspaikka 49-41-13-7 Kiuaskuja 6
KAUPUNGINKALLIO 02770 ESPOO
Pinta-ala 2400.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen ASUNTOTONTTI
käyttötarkoitus
Kaavanmukainen 480.0 k-m²
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten 411.0 k-m²
kerrosala

Hakija**Toimenpide**

Haetaan jälkikäteen lupaa kantavaan seinään tehdylle aukolle.

Pääsuunnittelija: [REDACTED] rakennusinsinööri

Vaativuusluokka: Tavanomainen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 3kpl
Valtakirja

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS
Rakenneinsinööri Sami Hiltunen on myöntänyt päätöksellään 21.03.2024 § 3 myöntänyt luvan ennen luvan hakemista jo tehdylle kantavaan seinään tehdylle aukolle paritaloon (100386016K).

Rakennusvalvonta ei tiedä tarkkaa ajankohtaa milloin aukko kantavaan seinään on tehty. Kantavaan seinään tehty aukko on yhden huoneiston sisäinen aukko, jolla ei ole mitään vaikutusta naapurien asemaan. Hankkeen vähäisyydestä johtuen naapureiden kuulemista ei ole katsottu tarpeelliseksi eikä maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Poikkeukset:
Ei poikkeamia.

Lupapäätös ja valtakirja oheismateriaalissa

OIKAISUVAATIMUS

Oikaisuvaatimuksen tekijä on pyytänyt muutosta alla oleviin asioihin oikaisuopyynnössään.

Haetaan muutosta seuraaviin asioihin:

- Rakennuslupahakemus on käsiteltävä ensin taloyhtiön hallituksen kokouksessa
- Rakennuslupa pitää perustua oikeaan pohjapiirrokseen
- Rakennusvirastolla / taloyhtiöllä on oikeus saada vähintään rakennustyöhön liittyvä dokumentaatio (oikeus ja velvollisuus valvoa työtä).

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimusta seuraavasti: Oikaisuvaatimuksen tekijä on kertonut valituksessaan, että luvan hakemista ei ole käsitelty taloyhtiön hallituksessa ja että rakennuslupa pitää perustua oikeaan pohjapiirrokseen. Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että nämä oviaukot on suljettu levyttämällä ja tätä ei siis ollut näytetty lupahakemuksessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan taloyhtiölle ei ole toimitettu muutostyöilmoitusta tai muuta dokumentaatiota ja tällöin taloyhtiö ei ole voinut ottaa kantaa tehtyihin muutoksiin

Oikaisuvaatimus oheismateriaalissa

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut oikaisuvaatimuksen koskien tarkastusinsinööri Sami Hiltusen myöntämää rakennuslupaa.

Rakennuslupa koskee asunnon sisäisen oviaukon tekemistä kantavaan seinään. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asia olisi pitänyt käsitellä ensin taloyhtiössä ja luvan olisi pitänyt perustua oikeaan pohjapiirustukseen.

Kiinteistöön on myönnetty rakennuslupa normaalin lupakäsittelyn mukaan.

Rakennuslupahakemuksen liitteenä on valtakirja, jonka ovat allekirjoittaneet [REDACTED] ja [REDACTED]. Toimitetun kaupparekisteriotteen mukaan taloyhtiön nimen kirjoittaa puheenjohtaja yhdessä hallituksen jäsenen kanssa. Valtakirjan on allekirjoittanut hallituksen puheenjohtaja [REDACTED] ja hallituksen jäsen [REDACTED].

MRL 131 § on säädetty, että rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Laissa ei ole edellytetty sitä että hakemukseen on liitettävä ote hallituksen pöytäkirjasta.

Ympäristöministeriön asetuksen rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä 2 momentin mukaan rakennuslupahakemuksen liitteenä oleviin pääpiirustuksiin on sisällyttävä riittävät tiedot sen arvioimiseksi, täyttävätkö ne rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Lisäksi pääpiirustuksiin on sisällyttävä tiedot seikoista, joilla voi olla vaikutusta rakennuksen tai rakennuspaikan turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin taikka naapurien asemaan sekä tiedot rakentamisen soveltuvuudesta rakennuspaikalle ja ympäristöönsä. Asetuksen perustelumuiotissa todetaan, että pääpiirustusten laatimisen lähtökohdiana on, että lupakäsittelyn on oltava niiden perusteella mahdollista. Luvan liitteenä toimitettujen pääpiirustusten perusteella kantavan rakenteen sijainti ja siihen kohdistuvat vaatimukset on ollut todennettavissa ja lupakäsittely on ollut mahdollista. Huoneistojen välisen seinän palo- tai muilla ominaisuuksilla ei ole ollut tähän lupaan vaikutusta.

Kiinteistöllä sijaitsevan paritalon toisen asunnon sisäiseen seinään on tehty aiemmin oviaukko ilman rakennusvalvonnan lupaa. Aukon teon ajankohdasta rakennusvalvonnalla ei ole tietoa. Aukko on tehty pohjapiirustuksen mukaan ensimmäiseen kerrokseen ruokailutilan ja huone merkinnällä varustetun tilan välille. Muutosluvan ensimmäisen kerroksen pohjapiirustukseen on merkitty muutosalue punaisella merkinnällä. Lupa on käsitelty tämän pohjakuvan mukaisesti. Nimiön yläpuolella on muutosluvan pää- ja rakennesuunnittelija Antti Niinikosken kuittaus rakenteellinen muutos 12.3.2024. Koska kyseessä on kantava seinä, se olisi edellyttänyt MRL 125 § 3 momentin mukaista muutoslupaa. Muuta lupaharkintaa asunnon sisäisen aukon tekeminen ei vaadi. Normaalin käytännön mukaan, kun haetaan jälkikäteen lupa tehdylle työlle, edellytetään asiantuntijan selvitys siitä, täyttääkö tehty työ turvallisuuden ja terveellisyysvaatimukset. [REDACTED] tekemän selvityksen mukaan aukko on tehty siten, että se täyttää terveellisyys- ja turvallisuuden vaatimuksen. Kun oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoitti valittavansa muutosluvasta niin hakijoille ilmoitettiin, että luvasta on tehty valitus. Tämän jälkeen luvan hakijat toimittivat rakenneinsinööri Sami Hiltuselle hallituksen pöytäkirja otteen, joka on päivätty 7.6.2020, jossa kohdassa 7 on myönnetty huoneistolle C remonttilupa ja siellä erikseen mainittu ruokailuhuoneen ja olohuoneen välinen oviaukon puhkaiseminen. Muutosluvassa 2024-270 on sitten käsitelty tämä muutos.

Taloyhtiö on tiedustellut lupainsinööri [REDACTED] huoneistojen välisestä palo-osastoinnista ja hän on vastannut taloyhtiölle 27.5.2020 seuraavasti: ; Tarkoitat ilmeisesti palokatkolla asuntojen välistä palo-osastointia. Tuo 1984 vuoden lupa ilman palo-osastointia on siis edelleen voimassa. Riittää, ettei olevaa tilannetta heikennetä;

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Mahdolliset muutossuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontakeskukseen.

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenneinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

rakennekatselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Erityissuunnitelmien esittelytavasta, jos ne on määrätty tässä päätöksessä MRL 134 a § 1 mom

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaan esitettävä: rakennesuunnitelmat.

Valmistelijat / lisätiedot:
Sami Hiltunen
p. 040 6343 844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.