

Rakennustyön keskeyttämisen pysyttäminen kiinteistöllä 286-467-3-64

2481/10.03.00.07/2022

Teknisen lautakunnan lupajaosto 07.09.2022 § 90

Valmistelija: Valmistelija: rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi

Rakennustarkastaja on 26.7.2022 keskeyttänyt rakennustyön kiinteistöllä 286-467-3-64 [REDACTED]. Keskeytyksen perusteena on ollut poikkeamis- ja rakennusluvan vastaisesti liian lähelle vesistöä valetut lomarakennuksen perustukset. Kiinteistölle on myönnetty poikkeamislupa (664/10.03.00.02/2022) 18.3.2022 ja rakennuslupa (286-2021-803) 6.4.2022 uudelle loma-asunnolle.

Kiinteistöllä on sijainnut vanha 66 m² lomarakennus, joka on tuhoutunut tulipalossa toukokuussa 2021. Tuhoutunut lomarakennus sijaitsi noin 6–7 m:n etäisyydellä joenrannan puoleisesta kiinteistörajasta. Uudelle lomarakennukselle oli perustettu rakennuslupahakemus Kouvolan kaupungin sähköiseen lupapalveluun 8.11.2021.

Rakennuslupahakemuksessa oli esitetty uuden 96 m² loma-asunnon sijoittuvan noin 1,5 m kauemmaksi joenrannan puoleisesta kiinteistörajasta, kuin tulipalossa tuhoutunut vanha lomarakennus oli sijainnut.

Rakennuslupahakemuksen johdosta kiinteistölle tehtiin rakennustarkastajan ja tarkastusinsinöörin suorittama arviointikäynti rakennuksen sijoittumisesta 14.12.2021. Arviointikäynnissä tarkasteltiin uuden rakennuksen etäisyyksiä joenrantaan ja kiinteistön pohjoispuolella kulkevaan tiehen. Katselmuksessa todettiin, että uuden loma-asunnon rantaetäisyys joenrannasta tulee olla 16 m ja näin myös takapuolella kulkevaan tiehen jää vielä tarpeeksi matkaa. Rakennuksen sijainnin muuttamisesta 16 m:iin käytiin keskustelu kiinteistön omistajan kanssa arviokäynnin jälkeen. Hakijoiden puolesta asemapiirustusta korjattiin vastaamaan 16 m:n rantaetäisyyttä 17.1.2022.

Asemapiirustuksessa rakennuksen etäisyys joenrantaan on esitetty rakennuksen ulkoseinästä joenrannan puoleiseen rajaan 10 m ja lisäksi rajasta esitettyyn joenrantaan noin 6 m. Näin esitetty etäisyys joenrannasta rakennuksen ulkoseinään on 16 m.

Prosessin myöhempien vaiheiden selventämiseksi on todettava, että kiinteistön raja joen puolella on hyvin mutkainen ja maastossa rajan sijaintia ei pysty näkemään ilman ammattimittamiehen gps-laitteistolla suorittamaa monipistemittausta. Rannan puoleisen kiinteistörajan määrittäminen arviokäynnin yhteydessä ei ole tarpeen ollutkaan, koska rakennuksen sijoittamista määräävänä tekijänä on etäisyys joen rantaviivaan. Myöhemmin on paljastunut, että joen rantaviiva kulkee

tosiallisesti hyvin lähellä kiinteistön rajaa. Hakijan asemapiirustuksessa esittämä joen rannan 6 m etäisyys kiinteistön rajasta ei siis pidä paikkaansa, etäisyyden todellisuudessa ollen n. 0 m.

Arviokäynnin ja 16 m rantaetäisyysvaatimuksen määrittämisen jälkeen hankkeeseen ryhtyvää on ohjattu hakemaan poikkeamislupaa. Alueella vaikuttavan Jaalan rantayleiskaavan mukaan lomarakennuspaikalla (RA) uuden lomarakennuksen rantaetäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on 30 m. Rantaetäisyyden alittumisen lisäksi poikkeamisluvan tarvetta on korostanut uuden lomarakennuksen suurempi koko (96 m²) verrattuna tulipalossa tuhoutuneeseen vanhaan lomarakennukseen (66 m²).

Poikkeamislupa myönnettiin siis 18.3.2022, hakemuksen liitteenä olleessa asemapiirustuksessa esitetyllä 6 m + 10 m:n rantaetäisyydellä.

6.4.2022 hyväksytyssä rakennusluvassa oli liitteenä poikkeamisluvan kanssa sama 6 m + 10 m:n rantaetäisyydellä oleva asemapiirustus.

Uuden lomarakennuksen virallinen paikan merkintä on Kouvolan kaupungin paikkatiedon puolesta tehty 8.6.2022. Paikan merkinnässä olivat läsnä Kouvolan kaupungin kartoittaja, hankkeen pääsuunnittelija, ura-koitsijat, kiinteistön omistajia ja lisäksi henkilö, joka on kertomansa mukaan hakemassa itseään kohteen vastaavaksi työnjohtajaksi. Paikan merkintä tehtiin asemapiirustuksessa esitettyjen kiinteistön rajojen ja rajapyykkien etäisyyksien mukaisesti, jolloin 10 m:n etäisyys joen rannan puoleisesta kiinteistörajasta ja takamitta tien puoleisesta rajasta täsmäsivät asemapiirustukseen. Kartoittaja on perustellusti olettanut rakennuksen paikan oikein merkityksi. Hankkeeseen ryhtyvät tai edustajansa eivät kriittisesti kyseenalaistaneet mittauksia, vaikka heidän on voinut olettaa havaitsevan, että etäisyys joen rantaviivasta ei täyttänyt 16 m:n etäisyysvaatimusta.

Rakennustarkastaja on huomannut 29.6.2022 kartalta, että uusi rakennus on merkitty karttaohjelman kartalle. Kartalta mitattaessa rakennustarkastaja on huomannut, että rakennuksen sijainti on noin 5 m lähempänä joenrantaa, kuin asemapiirustuksessa. Rakennustarkastaja on tehnyt välittömän tarkastuksen kiinteistölle samana päivänä ja todennut, että rakennuksen sijainti on noin 5 m lähempänä jokea asemapiirustuksessa esitettyyn. Rakennustarkastaja on tämän jälkeen pyytänyt Kouvolan kaupungin paikkatiedosta uuden paikan merkinnän. Paikan merkintä on tehty vielä saman päivän aikana 29.6.2022 rakennustarkastajan ja kartoittajan (eri kartoittaja kuin alkuperäisen paikan mittauksen tehnyt) toimesta, siirtäen rakennuksen paikkaa n. 5 m kauemmaksi rantaviivasta. Korjattu paikan merkintä on myös laitettu kartalle. Hankkeeseen ryhtyvä tai edustajansa eivät ole olleet paikalla. Uusi paikan merkintä on rakennustarkastajan toimesta 30.6.2022 kirjattu rakennuslupaan liittyvänä pohjakatselmuksena sähköisen lupapalvelun katselmuksella, selostaen seikkaperäisesti siirron ja syyn siihen. Rakennustarkastajalla ei ole ollut tiedossa, että

tieto ja kirjaukset katselmuksista eivät sähköisestä lupajärjestelmästä välity eteenpäin muutoin kuin erillisen liitetiedoston lähettämällä. Hankkeeseen ryhtyvä tai edustajansa eivät siis saaneet tietoa 29.6.2022 tapahtuneesta paikan merkinnän muutoksesta.

Rakennustyöt aloitettiin urakoitsijan ja aliurakoitsijan puolesta heinäkuun alkupäivinä. Urakoitsijat kertomansa mukaan epäilivät puupaalujen siirtymisen alkuperäisestä paikan merkinnästä johtuvan ilkevallasta. Ura-koitsijat päättivät siirtää puupaalut takaisin ensimmäisen paikan merkinnän mukaisiin paikkoihin. Urakoitsijoiden mukaan vanhat puupaalujen reiät oli vielä löydettävissä maaperästä, joskaan myöhemmin selostettu 1,3 m:n heitto sijainnissa ei täysin tue väitettä. Omatoimisesta paikan merkinnän siirtämisestä urakoitsijat eivät ilmoittaneet viranomaisille. Rakennuksen perustukset on valettu urakoitsijan mukaan 12.7.2022. Rakennusvalvonnalle rakennustyön aloittamisilmoitusta ei oltu kuitenkaan tuolloin vielä tehty, lupaehdoissa erityisesti vaadittua pohjakatselmusta pidetty, perustusten rakennesuunnitelmia toimitettu eikä vastaavaa työnjohtajaa hyväksytetty.

Kouvolan kaupungin kartoittaja on tehnyt rakennuksen sijaintikatselmuksen ja 26.7.2022 ja ilmoittanut rakennustarkastajalle, että rakennuksen perustus ei ole 29.6.2022 tehdyn uuden paikan merkinnän mukainen, vaan noin 6 m lähempänä joenrantaa. Rakennuksen sijainti oli samalla mennyt hiukan vinoon ja rantaa lähin nurkka on 1,3 m lähempänä joenrantaa, kun alkuperäisessä paikan merkinnässä 8.6.2022 on paikka merkattu. Rakennustarkastaja on tehnyt samana päivänä katselmuksen, jossa on todettu rakennuksen sokkelien olevan valettu ja rakennuksen sijainnin olevan noin 6 m liian lähellä joenrantaa. Rakennustarkastaja on tämän jälkeen 26.7.2022 ilmoittanut rakennustyön keskeyttämisestä.

24.8.2022 on pidetty palaveri, jossa on käyty läpi puolin ja toisin esiin tulleet asiat ja tapahtumien kulku. Samalla käytiin alustavaa keskustelua, mitä mahdollisia ratkaisuja asiaan on. Palaveriin osallistui kiinteistön omistajia, hankkeen pääsuunnittelija, rakennus- ja maanrakennusura-koitsijat, hankkeeseen aiottu vastaava työnjohtaja ja rakennusvalvonnasta kolme viranhaltijaa. Pidetyssä palaverissa osan paikan merkinnässä läsnä olleissa muistelivat ihmetelleen rantaviivan läheisyyttä, myöntäen kuitenkin, että mittauksista ei kriittisesti kyseenalaistettu. Perustusten tekemiselle myönnettiin myös olleen kiire, johtuen aliurakoitsijan kanssa sovitusta aikataulusta.

Koska edelleen jäi epäselväksi ns. juurisyy rantaetäisyyden täsmäämättömyyteen, rakennuspaikalle sovittiin 28.8.2022 toteutettu tarkastuskäynti. Tarkastuksen tarkoitus oli varmentaa rakennuksen perustuksien sijainti joenrantaan nähden sekä selvittää joen todellinen sijainti suhteessa kartoissa ja asemapiirustuksissa esitettyyn. Tarkastuksella olivat läsnä kiinteistön omistajia, hankkeen pääsuunnittelija, urakoitsijat, hankkeeseen aiottu vastaava työnjohtaja,

rakennustarkastaja ja rakennusvalvontapäällikkö sekä Kouvolan kaupungin kartoittaja. Tarkastuksessa todettiin rakennuksen olevan 8,7 m:n etäisyydellä joenrannasta, mikä poikkeaa asemapiirustuksessa esitetystä etäisyydestä 7,3 m. Tarkastuksessa todettiin, että asemapiirustuksessa esitetty joki ja joenranta eivät täsmää todellisuuteen. Asemapiirustuksessa esitetty joen puoleinen kiinteistön raja on todellisuudessa hyvin lähellä samassa kohdassa joenrannan kanssa. Asemapiirustuksessa joenranta on esitetty rajasta noin 6 m kauemmaksi. Pääsuunnittelijan mukaan hän on laatinut asemapiirustuksen Maanmittauslaitoksen karttapohjalle. Rakennusvalvonnan jälkiselvitysten mukaan joki on maanmittauslaitoksen kartassa esitetty kuitenkin hyvin todellisuutta vastaavasti, rantaviivan kulkiessa lähellä kiinteistön rajaa. Kaupungin tarkkuudeltaan hyvin yleispiirteisessä opaskartassa joki kulkee asemapiirustuksessa esitetysti, joskin asemapiirustuksesta on nähtävissä pientä linjauksen muuttumista myös opaskarttaan verrattuna. Kokemusperäisenä jälkihuomiona on todettava, että myös Maanmittaus-laitoksen kartoissa on usein havaittavaa heittoa, joskin tässä tapauksessa joen rannan sijainti vastasi hyvin todellisuutta. Koska viranomaisella ei ole ollut syytä kyseenalaistaa hakijan asemapiirustuksessa esitettyä joen rantaviivan sijaintia ennen nyt tapahtunutta jälkiselvittelyä, on päätöksenteko poikkeamis- ja rakennusluvassa perustunut rantaetäisyydestä hakijan antamaan virheelliseen tietoon. Tarkastuskäynnin yhteydessä 28.8.2022 pystyttiin joen penkasta ja pohjan syvyydestä sekä rannassa olevasta laiturista arvioimaan, että joen uoma ja vesiraja pysyvät hyvin muuttumattomana myös kuivempina aikana. Kysyttäessä asiasta, kiinteistön omistajat ja heidän edustansa olivat samaa mieltä. Rantaviivan vaihtelustakaan ei siis ole selittävää tekijää mitoituksen 6 m:n heitolle.

Päätöksen perustelu

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 180 § 1 momentin perusteella, jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ.

MRL 180 § 2 momentin mukaan rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

MRL 119 § perusteella rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Lisäksi rakennushankkeeseen ryhtyvän on

huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat.

MRL 134 a § perusteella rakennusvalvontaviranomaisen toimitettavaksi määräämät erityissuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kuin ryhdytään työvaiheeseen, jota suunnitelma koskee.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä ei siis ollut huolehtinut MRL 134 a § mukaisesta velvollisuudestaan perustussuunnitelmien osalta.

MRL 149 c § perusteella lupaa edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin vastaava työnjohtaja ja tarvittaessa erityisalan työnjohtaja on hyväksytty. Rakennustyö on keskeytettävä, kunnes hankkeelle on hyväksytty uusi työnjohtaja, jos työnjohtajan hyväksyminen peruutetaan tai tämä eroaa tehtävästä.

MRL 150 § mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamista koskevassa luvassa määrätä pohjakatselmuksen, sijaintikatselmuksen, rakennekatselmuksen sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksen toimittamisesta, jos se on tarpeen rakennustyön valvomiseksi. Katselmuksen toimittava viranhaltija selvittää, ovatko tiettyyn rakennustyövaiheeseen kuuluvat toimenpiteet, tarkastukset ja selvitykset sekä havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet tehdyt. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai tämän edustajan sekä vastaavan työnjohtajan on oltava läsnä katselmuksessa. Suunnittelijoiden ja erityisalan työnjohtajien on oltava läsnä katselmuksessa, jos heidän asiantuntemustaan tarvitaan jonkin katselmuksen liittyvän asian selvittämisessä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä ei ollut kutsunut rakennusvalvontaa pitämään lupaehtojen mukaista MRL 150 § perustuvaa pohjakatselmusta ennen paikan merkintää tai paikan merkinnän yhteydessä.

Yhteenveto

Hankkeessa on tapahtunut useita laiminlyöntejä, asioiden ketjuuntumista, sekä asemapiirustuksessa joen paikka on esitetty todellisuutta kauemmaksi. Myös viranomaisen toiminta on ollut puutteellista 29.6.2022 paikan uudelleen merkinnän osalta, tiedon uudelleen merkitsemisestä jääden välittymättä hankkeeseen ryhtyvälle.

Vastaavan työnjohtajan hyväksyntä puuttuu edelleen, koska rakennushankkeeseen ryhtyvän allekirjoittamaa työnjohtajahakemusta ei ole rakennusvalvontaan jätetty.

Kun vastaavan työnjohtajan hyväksyntä on tehty ja uusi paikan merkitseminen vaaditulle rantaetäisyydelle suoritettu sekä uusittu asemapiirustus on rakennusvalvonnalle toimitettu, edellytykset rakennustyön jatkamiselle täyttyvät ja rakennustyön keskeyttäminen voidaan tällöin poistaa. Töiden jatkaminen tarkoittaa siis perustusten siirtämistä tai uudelleen valamista vaaditulle 16 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Mahdolliset vahingonkorvausasiat käsitellään erikseen.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Lisätietoja: rakennusvalvontapäällikkö Risto Mikkola, puh. 020 615 8237, risto.mikkola(at)kouvola.fi

Ympäristöjohtajan ehdotus:

Teknisen lautakunnan lupajaosto päättää pysyttää kiinteistölle 286-467-3-64 annetun rakennustyön keskeyttämisen voimassa siihen saakka, kunnes rakennushankkeen vastaava työnjohtaja on rakennusvalvonnassa hyväksytty ja rakennuksen paikka on merkitty rantaetäisyysvaatimuksen täyttäväksi.

Päätöstä on noudatettava muutoksenhausta huolimatta, ellei valitusviranomainen toisin määrää.

Teknisen lautakunnan lupajaoston päätös:

Teknisen lautakunnan lupajaosto hyväksyi päätösehdotuksen.
