



Luonnollisesti Pyhtää ry

Kannanottopyyntönne 7.6.2022

Vastaus kannanottopyyntöönnne

Luonnollisesti Pyhtää ry. pyytää Kaakkois-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (myöhemmin ELY-keskus) sähköpostitse saapuneessa kannanottopyynnössään kannanottoa rakennuslupien voimassaoloon liittyen.

Pyhtään kunnan rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt kyseisen rakennuslupan 13.12.2017 pidetyssä kokouksessa. Päätös on asiakirjojen mukaan annettu julkipanon jälkeen 22.12.2017. Kyseiseen päätökseen on haettu muutosta Itä-Suomen hallinto-oikeudesta ja edelleen korkeimmasta hallinto-oikeudesta (myöhemmin KHO). Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa kyseessä olevasta hallinto-oikeuden ratkaisusta. KHO on antanut päätöksensä 1.10.2018, joten lupa on saavuttanut lainvoiman 1.10.2018.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, myöhemmin MRL) 122 §:n 1 momentin mukaan rakennuslupaa edellyttävässä työssä on oltava rakennustyöstä vastaava työnjohtaja.

MRL 122 d §:n 1 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta vastaavan työnjohtajan hyväksymistä ennen rakennustyön aloittamista.

Samaisen pykälän 2 momentin mukaan hakemuksessa on selvitettävä työnjohtajan kelpoisuus kyseiseen työnjohtotehtävään. Vastaavaa työnjohtajaa koskevaan ilmoitukseen on liitettävä kirjallinen ilmoitus, jossa työnjohtaja sitoutuu vastuuvollisena johtamaan rakennustyötä.

MRL 122 e §:n 1 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy vastaavan työnjohtajan, jos tämä täyttää MRL 122 c §:ssä säädetyt kelpoisuusvaatimukset. 122 e §:n 3 momentin mukaan, jos rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt henkilön enintään viittä vuotta aikaisemmin vastaavaksi työnjohtajaksi vastaavanlaiseen rakentamishankkeeseen kunnassa, uutta hyväksyntää ei tarvitse hakea. Tällöin riittää, että rakennusvalvontaviranomaiselle ilmoitetaan vastaavana työnjohtajana tai erityisalan työnjohtajana toimimisesta sekä toimitetaan 122 d §:n 2 momentissa tarkoitettu ilmoitus.

13.6.2022

MRL 122 f §:n mukaan vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan tehtävät ja vastuu alkavat välittömästi sen jälkeen, kun hänet on hyväksytty tai ilmoitus työnjohtajana toimimisesta on jätetty, ja päättyvät loppukatselmukseen. Työnjohtaja voi vapautua tehtävästä ennen loppukatselmusta vain pyytämällä kirjallisesti rakennusvalvontaviranomaiselta vapautusta tai siten, että rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy toisen henkilön työnjohtajan tilalle.

MRL 143 §:n 1 momentin mukaan jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Samaisen pykälän 2 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

MRL 149 c §:n 1 momentin mukaan lupaa tai ilmoitusta edellyttävästä rakennustyöstä on ennen sen aloittamista tehtävä aloittamisilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle. Aloittamisilmoitusta ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos ennen rakennustyön aloittamista on pidetty aloituskokous. Pykälän 2 momentin mukaan rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen perustuksen valutöihin tai perustukseen kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakenteiden tai rakennusosien purkamiseen tai rakentamiseen. Edelleen saman pykälän 3 momentin mukaan 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 e §:n 1 momentin mukaan rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettäessä rakennusvalvontaviranomaiselle. Samaisen pykälän 2 momentin mukaan, jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa.

Luvan voimassaolo

Rakennuslupa on saavuttanut lainvoiman 1.10.2018. Rakennustyöt on tullut aloittaa MRL 143 §:n 1 momentin mukaan kolmen vuoden kuluessa edellä mainitusta päivämäärästä. Ennen rakennustyön aloittamista hankkeesta vastaavan työnjohtajan tulee olla hyväksytty kuten MRL 149 c §:n 3 momentissa säädetään. Samaisen lain 122 e §:n 3 momentin mukaisesti vastaava työnjohtaja voidaan hyväksyä kevennetyn ilmoitusmenettelyn kautta, jos työnjohtaja on hyväksytty kunnassa enintään viittä vuotta aikaisemmin vastaavanlaiseseen rakennushankkeeseen. Työnjohtajasta on toimitettava rakennusvalvontaan MRL 122 d §:n 2 momentin mukainen kirjallinen ilmoitus, jossa työnjohtaja sitoutuu vastuuvollisena johtamaan rakennustyötä. Asiakirjoihin oli liitetty vastaavan työnjohtajan ilmoituslomake (15.2.2022). Kyseisessä lomakkeessa jättöajaksi on mainittu 15.2.2022, joten ilmoitus on jätetty rakennusluvan töiden aloitukseen säädetyn ajan kulumisen jälkeen.

Hankkeen rakennustöiden aloitusilmoitus on jätetty kuntaan 13.1.2021. Pelkkää rakennusvalvontaan tehtävää aloitusilmoitusta ei pidetä rakennustyön aloittamisena vaan töiden aloittaminen vaatii konkreettisia toimia rakennuspaikalla. Korkein hallinto-oikeus on ratkaisussaan (KHO 2019:78) katsonut nimenomaisesti, että rakennusluvan mukaisen aloitusilmoituksen tekeminen tai aloituskokouksen pitäminen eivät sellaisenaan merkinneet, että rakennustyöt olisi aloitettu lain 149 c §:n 2 momentissa tarkoitetulla tavalla, eikä aloituskokouksen pitämällä muutoinkaan ollut merkitystä rakennuslupien voimassaolon kannalta.

MRL 122 d §:n 2 momentissa tarkoitettu kirjallinen ilmoitus on toimitettu kuntaan rakennustyön aloittamiseen oikeutetun ajan kulumisen jälkeen ja näin ollen hankkeen rakennusluvan mukaisia töitä ei ole voitu aloittaa luvan voimassaolon aikana. Tämä tulkinta on tehty ELY-keskukselle kannanottopyynnön liitteenä toimitettuihin asiakirjoihin perustuen. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen vastaa viime kädessä rakennusluvan aloittamiseen ja työn valmistumiseen säädettyjen aikojen noudattamisesta.

Maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan vaikutus

Rakennuslupa on myönnetty ja se on tullut lainvoimaiseksi ennen maakuntakaavan tai oikeusvaikutteisen yleiskaavan lainvoimaiseksi tuloa. Kaavojen voimaantulo rakennusluvan lainvoimaiseksi tulon jälkeen ei estä suorittamasta rakennusluvan mukaisia töitä valmiiksi.

Rakennustyön aikaiset muutokset

Jos kunnan rakennusvalvontaviranomisen tulkitsee, että kyseisten hallien rakennustyöt on tosiasiallisesti aloitettu kolmen vuoden sisällä luvan lainvoimaiseksi tulosta, niin silloin rakennustyön aikaisia muutoksia käsitellään siten kuin MRL 150 e §:ssä säädetään. Rakennustarkasta tai muu kunnan määräävä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi antaa rakennustyön suorituksen aikana suostumuksen poiketa lupapäätöksen yhteydessä hyväksytyistä suunnitelmista. Jos kyseinen poikkeamisen suunnitelmista sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioiden merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapureiden asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on

13.6.2022

haettava rakennuslupa. ELY-keskukselle ei ole toimitettu kannanottopyynnön liitteenä alkuperäisiä suunnitelmia, eikä myöskään mahdollisia hyväksytyjä muutossuunnitelmia, joten ELY-keskus ei voi muodostaa näkemystä tähän kysymykseen. Kyseisten muutoksien hyväksymisen lainmukaisuudesta vastaa viime kädessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Rakennustyön keskeyttäminen

Rakennustyön mahdollisesta keskeyttämisestä päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen, siten kuin MRL 180 §:ssä säädetään.

ELY-keskuksen valvontatehtävä

MRL 18 §:n 1 momentin mukaisesti ELY-keskuksen tehtävänä on edistää kunnan alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä.

Samaisen pykälän 2 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon vaikutuksiltaan valtakunnalliset ja merkittävät maakunnalliset asiat. Lisäksi ELY-keskus huolehtii sille elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksista annetun lain (897/2009) 3 §:n mukaan kuuluvista tehtävistä. Edellä selostettu huomioiden ELY-keskus ei suorita valvontaa kyseisessä rakennustyön suorittamiseen liittyvässä asiassa.

Rakennustyön suorittamista valvoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen, siten kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa ja sen nojalla annetussa asetuksessa säädetään.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytön asiantuntija Mikko Manninen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Perttola.

Jakelu

Luonnollisesti Pyhtää ry

Tiedoksi

Pyhtään kunta rakennusvalvonta
Kymenlaakson liitto / Anna-Riikka Karhunen

Tämä asiakirja KASELY/167/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument KASELY/167/2022 har godkänts elektroniskt

Manninen Mikko 13.06.2022 15:58

Perttola Pertti 13.06.2022 15:58