

Oikaisuvaatimus

20.10.2025

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
Kirjaamo (Pasi Kivikoski)
PL 1860, 01030 Vantaa

Hanke / kohde: AsOy Vantaan [REDACTED]
[REDACTED]
01450 Vantaa
Kiinteistötunnus: 092-080-[REDACTED]
Lupatunnus: LP-092-2016-01439 (kantaluja)
Työnjohtajan asiointitunnus: LP-092-2021-03536
Vastaava työnjohtaja: [REDACTED]

OIKAISUVAATIMUS ULKOPUOLISEN TARKASTAJAN MÄÄRÄÄMISEEN

Oikaistava asia Rakennusvalvontaviranomaisen päätös 16.9.2025 (Pasi Kivikoski, tarkastusinsinööri) ulkopuolisen tarkastajan määräämisestä.

Vaatus Vaadin kyseistä päätöstä ulkopuolisen tarkastajan määräämisestä kumotavaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekeminen on välttämätöntä jäljempänä kohdassa "Vaatimusten perustelut" esille tuotujen seikkojen lisäksi myös siksi, että niillä on oleellinen merkitys mahdollisesti myöhemmin esille tulevissa, mm. rakennushankkeen sisäisissä, vahingonkorvausvaatimusasioissa.

Vaatimuksen perustelut Päätös on hallintolain (434/2003) vastainen, mm. koska se ei täytä esim. ko. lain 45 §:n vaatimuksia päätöksen perustelemisesta. Lisäksi päätös on tehty hallintolain vastaisesti virheellisin perustein ja puutteellisin selvityksin. Se sisältää myös vääriä ja perustelemattomia väittämiä. Näiden lisäksi päätös on kokonaisuus huomioiden kohtuuton eikä se myöskään ole oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden (Hallintolaki 6 §).

Muilta osin viittaa [REDACTED] 17.10.2025 lähettämään oikaisuvaatimukseen ao asiassa (liite 1)

Vantaalla 20.10.2025

[REDACTED]

Liitteet oikaisuvaatimus 17.10.2025 [REDACTED]

OIKAISUVAATIMUS 17.10.2025 1 (5)

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

Kirjaamo (Pasi Kivikoski)

PL 1860, 01030 Vantaa

Hanke / kohde: AsOy Vantaa [REDACTED]

[REDACTED]
01450 Vantaa

Kiinteistötunnus: 092-080-[REDACTED]

Lupatunnus: LP-092-2016-01439 (kantaluja)

Työnjohtajan asiointitunnus: LP-092-2021-03536

Vastaava työnjohtaja: [REDACTED]

OIKAISUVAATIMUS ULKOPUOLISEN TARKASTAJAN MÄÄRÄÄMISEEN

Oikaistava asia Rakennusvalvontaviranomaisen päätös 16.9.2025 (Pasi Kivikoski, tarkastusinsinööri) ulkopuolisen tarkastajan määräämisestä.

Vaatus Vaadin kyseistä päätöstä ulkopuolisen tarkastajan määräämisestä kumotavaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekeminen on välttämätöntä jäljempänä kohdassa "Vaatimusten perustelut" esille tuotujen seikkojen lisäksi myös siksi, että niillä on oleellinen merkitys mahdollisesti myöhemmin esille tulevissa, mm. rakennushankkeen sisäisissä, vahingonkorvausvaatimusasioissa.

Vaatumuksen perustelut Päätös on hallintolain (434/2003) vastainen, mm. koska se ei täytä esim. ko. lain 45 §:n vaatimuksia päätöksen perustelemisesta. Lisäksi päätös on tehty hallintolain vastaisesti virheellisin perustein ja puutteellisin selvityksin. Se sisältää myös vääriä ja perustelemattomia väittämiä. Näiden lisäksi päätös on kokonaisuus huomioiden kohtuuton eikä se myöskään ole oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden (Hallintolaki 6 §).

1. Päätöksen kohta "Perustelut"

Tässä päätöksen kohdassa päätöstä ei ole perusteltu lainkaan.

Päätös ei täytä em. osin hallintolain (434/2003) 45 §:n vaatimuksia päätöksen perustelemisesta. Koska valvontaviranomainen ei yksilöi esittämiään epäkohtia, on niihin mahdoton ottaa kantaa tai antaa riittävää selvitystä asian oikaisemiseksi. Tämä valvontaviranomaisen menettelytapa ei myöskään edesauta asian jatkoselvittämistä. Valvontaviranomaisen tehtävä olisi kuitenkin lain-säädännön ja Ympäristöministeriön ohjeiden mukaankin mm. huolehtia "rakentamisen ohjauksesta ja neuvonnasta".

OIKAISUVAATIMUS 17.10.2025 2 (5)

2. Päätöksen kohta "Valvontakäynti hankkeella 21.8.2025"

Tässä päätöksen kohdassa esitetään, että "katselmukset on laiminlyöty".

Tästä eivät käy ilmi ne katselmukset, jotka valvontaviranomainen katsoo laiminlyödyiksi. On lisäksi epäselvää, tarkoitetaanko tässä kaikkia katselmuksia vai vain osaa niistä. Tarkasti ottaen, varmuudella ei selviä edes se, minkä rakennuksen katselmuksia tässä tarkoitetaan (hankkeessa on useita rakennuksia). Oletettavasti tässä tarkoitettaneen rakennukseen 2 liittyviä katselmuksia (jossa sijaitsevat huoneistot 3 ja 4).

Lisäksi em. kohdassa on esitetty että, "luvattomasti toteutetusta muutosrakennustyöstä ei ole esitetty suunnitelmia sekä katselmuksien edellyttämiä asiakirjoja". Kyseisiä puutteita, asioita tai asiakirjoja ei ole kuitenkaan yksilöity tai niiden puutetta perusteltu lainkaan. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee esittää yksilöidysti ne puutteet, asiat tai asiakirjat, joita päätöksessä tarkoitetaan. Tämä pyyntö / vaatimus on esitetty jo keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (V1) liittyvässä vastaavan työnjohtajan lisäselvityksessä 24.9.2025 (V2, liite 1). Rakennusvalvontaviranomainen ei ole vastannut pyyntöön / vaatimukseen. Se ei esittänyt niitä myöskään kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksen (V4) yhteydessä (vaikka pyyntö / vaatimus on kirjattu pöytäkirjaan).

Päätös ei täytä em. osin hallintolain (434/2003) 45 §:n vaatimuksia päätöksen perustelemisesta. Koska valvontaviranomainen ei yksilöi esittämiään epäkohtia, on niihin mahdoton ottaa kantaa tai antaa riittävää selvitystä asian

oikaisemiseksi. Tämä valvontaviranomaisen menettelytapa ei myöskään edesauta asian jatkoselvittämistä. Valvontaviranomaisen tehtävä olisi kuitenkin lain-säädännön ja Ympäristöministeriön ohjeiden mukaankin mm. huolehtia ”rakentamisen ohjauksesta ja neuvonnasta”.

Tässä päätöksen kohdassa esitettyjä katselmuksia ei ole laiminlyöty. Perustelut ja selvitys katselmuksiin liittyen on esitetty keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (V1) liittyvässä vastaavan työnjohtajan lisäselvityksessä 24.9.2025 (V2, Liite 1).

Tässä päätöksen kohdassa esitettyyn kohtaan ”huoneistossa asutaan jatkuva-luonteisesti” on otettu kantaa / annettu selvitys keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (V1) liittyvässä vastaavan työnjohtajan lisäselvityksessä 24.9.2025 (V2, Liite 1).

3. Päätöksen kohta ”Valvontakäynti hankkeella 4.9.2025”

Tietoni mukaan hankkeella ei ole tehty valvontakäyntiä 4.9.2025.

Tässä päätöksen kohdassa esitetään, että ”Rakennus 4:n tekniset tilat ja talo-varasto poikkeavat hyväksytystä pääpiirustuksesta. Katselmuksien on laiminlyöty ja luvattomasti toteutetusta muutosrakennustyöstä ei ole esitetty suunnitelmia sekä katselmuksien edellyttämiä asiakirjoja ei ole toimitettu rakennus-valvonnalle”.

Päätös ei täytä em. osin mm. hallintolain (434/2003) 45 §:n vaatimuksia päätöksen perustelemisesta. Koska valvontaviranomainen ei yksilöi esittämiään epäkohtia katselmuksiin, suunnitelmiin ja asiakirjoihin liittyen, on niihin mahdotonta ottaa selkeästi kantaa tai antaa riittävän perusteellista selvitystä

asioiden selvittämiseksi ja mahdollisten virheiden oikaisemiseksi. **OIKAISUVAATIMUS 17.10.2025**

3 (5)

Tässä päätöksen kohdassa esitettyjä katselmuksia ei ole laiminlyöty. Perustelut ja selvitys katselmuksiin liittyen on esitetty keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (V1) liittyvässä vastaavan työnjohtajan lisäselvityksessä 24.9.2025 (V2, Liite 1).

Tässä päätöksessä esitetty väittäminen ”luvattomasti toteutetusta muutosrakennustyöstä ei ole esitetty suunnitelmia” ei pidä paikkaansa. Asiaan liittyen rakennusvalvonnalle on toimitettu mm. perustussuunnitelmat, jotka vastaavat nykyistä toteutusta. Perustussuunnitelmavaiheessa on otettu huomioon kellarin vieressä olevien ulkoportaiden ja yläpuolella olevien varastojen perustusrakenteet.

Tähän liittyvässä ram-muutosasiassa on kyse sisäpuolisista muutoksista, jossa rakennusta ei laajenneta maanpinnan yläpuolisilta osin. Tämä ei tarkoita rakennusluvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapureiden asemaan. Ram-muutosasia on ollut jo aiemmin valvontaviranomaisten tiedossa (lisätietoa lupapisteessä).

Muut perustelut ja selvitys asiaan liittyen on esitetty keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (V1) liittyvässä vastaavan työnjohtajan lisäselvityksessä 24.9.2025 (V2, Liite 1).

Tässä päätöksen kohdassa esitetty väittäminen ”katselmuksien edellyttämiä asiakirjoja ei ole toimitettu rakennusvalvonnalle” ei pidä paikkaansa. Tietoni mukaan katselmuksien edellyttämät asiakirjat on toimitettu rakennusvalvonnalle.

Muut perustelut ja selvitys asiaan liittyen on esitetty keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (V1) liittyvässä vastaavan työnjohtajan lisäselvityksessä 24.9.2025 (V2, Liite 1).

4. Muut perustelut

Päätöksen perusteluissa ei ole esitetty yksilöidysti, mitkä seikat ja selvitykset (hallintolaki) ovat vaikuttaneet ratkaisuun. Päätöksessä ei viitata keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (V1) eikä siitä käy ilmi, onko liittyvän vastaavan työnjohtajan selvitys 10.9.2025 (V3) huomioitu ratkaisua tehdessä vai ei. Päätös on joka tapauksessa annettu 16.9.2025, eli ennen em. selvityksen antamisen määräpäivää ja ennen lisäselvityksen 24.9.2025 (V2, Liite 1) toimittamista. Päätös on siis tehty tarpeettoman kiireellisesti ja se perustuu riittämättömään ja puutteelliseen selvitykseen.

Päätös ei täytä hallintolain vaatimuksia myöskään seuraavien asioiden osalta:

[?] asioiden yhdessä käsitteleminen (25 §);

o samassa viranomaisessa samanaikaisesti vireillä olevia asioita ei ole ratkaistu samalla kertaa

o em. seurauksena ensimmäisessä päätöksessä (keskeytysmääräys 4.9.2025, V1) olevat virheet ovat johtaneet uusiin virheellisiin päätöksiin (kehäpäätelmä)

[?] selvittämisvelvollisuus (31 §);

o ko. asiaa ei ole selvitetty riittävästi ja asianmukaisesti **OIKAISUVAATIMUS 17.10.2025 4 (5)**

[?] selvityspyyntö (32 §);

o päätökseen liittyen ei ole esitetty selvityspyyntöä, jossa olisi riittävästi yksilöity, mistä erityisistä seikoista selvitystä on esitettävä

[?] asianosaisen kuuleminen (34 §);

o asianosaisille ei ole annettu ennen ko. asian ratkaisemista tilaisuutta lausua mielipidettä asiasta sekä antaa selitystä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian käsittelyyn

[?] tarkastus (39 §);

o viranomaisen ei ole ilmoittanut toimivaltaansa kuuluvien tarkastusten (valvontakäynnit 21.8.2025 ja 3.9.2025) aloittamisajankohdista kaikille asianosaisille

o em. johtuen kaikki asianosaiset eivät ole voineet esittää mielipidettään ja tarkastukseen liittyviä kysymyksiä ko. tarkastuksessa

o asianosaiselle ei ole kerrottu tarkastuksen tavoitteista, sen suorittamisesta ja jatkotoimenpiteistä

o tietoni mukaan tarkastuksesta ei ole laadittu tarkastuskertomusta, josta kävisi ilmi tarkastuksen kulku jne.

o em. tarkastuskertomusta ei ole toimitettu asianosaiselle

[?] päätöksen täytäntöönpanokelpoisuus (49 f §);

o päätös, johon saa vaatia oikaisua, on pantu täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätöksen taustalla olevaan keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (V1) liittyen, viranomaisen ei ole pyynnöistä huolimatta toimittanut naapurin toimenpidepyyntöön liittyviä dokumentteja. Nämä olisi tullut toimittaa jo em. määräyksen yhteydessä. Näistä on tehty virallinen tietopyyntö (Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti) asianosaisen ja rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta. Tämäkään viranomaismenettely ei ole hallintolain tai hyvän hallinnon mukaista.

Ympäristöministeriön ohjeet rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta Keskeytysmääräys;

Ympäristöministeriön ohjeiden mukaan viranomaisen hallintopakkoa / keskeytysmääräystä edeltää yleensä kehoitus oikaista virhe. Tässä tapauksessa näin ei kuitenkaan ole toimittu, vaan viranomaisen on antanut suoraan keskeytysmääräyksen. Ko. määräys on johtanut nyt käsiteltävään päätökseen.

Nyt tilanne on se, ettei keskeyttämisen perustetta voi kaikilta osin poistaa, koska rakennusvalvontaviranomaisen ei ole antanut katselmuksiin, suunnitelmiin ja asiakirjoihin liittyviä ohjeita / yksilöityjä tietoja niistä laiminlyönneistä ja puutteista, jotka se niiden osalta katsoo keskeytysmääräyksen perusteiksi.

Ohjeen mukaan hallintopakkoasiaa ei voi johtosäännöllä siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi, vaan toimivalta kuuluu monijäseniselle toimielimelle (MRL 21 §).

Keskeytysmääräys lienee ko. hallintopakkoasia. **OIKAISUVAATIMUS 17.10.2025 5 (5)**

Ulkopuolisen tarkastajan määrääminen;

Kyseessä ei ole sellainen ohjeen mukainen aihe / syy peruutukselle, joka olisi olennainen laiminlyönti tai muu vastaava syy. Lisäksi ohjeen mukaan käytännössä peruuttamista tulisi edeltää rakennushankkeeseen ryhtyvän, työnjohtajan ja rakennusvalvontaviranomaisen yhteydenotot, joissa viranomaisen soveltaa hallintolakia ja hallinto-oikeudellisia periaatteita kuten asianosaisen kuulemista koskevia periaatteita. Tämä ei ole toteutunut.

Rakennustyön viranomaistarkastukset;

Ohjeen mukaan, viranomaistarkastuksen antaessa aihetta huomautuksiin, viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Tämä ei ole kaikilta osin toteutunut.

Yhteenvedo Kokonaisuus huomioiden päätös on kohtuuton. Määrätty toimenpide ei ole tarpeen, vaan asiat tulisi selvittää rakennusvalvontaviranomaisen opastuksella ja ohjauksella.

Viranomaisen tulisi yksilöidä puutteiksi tai virheiksi katsomansa asiat ja antaa kehoitus ja määräaika niiden poistamiseksi tai korjaamiseksi.

Asiakokonaisuuteen liittyen tulisi lisäksi ottaa huomioon myös hankkeeseen liittyvän muutoslupa-asian viivästymisen ja hankkeessa olevien useiden kiinteistöosien omistajien toimenpiteiden vaikutukset nykyiseen tilanteeseen.

Kyseessä ei ole sellainen MRL 150 §:n ja Ympäristöministeriön ohjeen mukainen syy, joka edellyttäisi ulkopuolisen tarkastajan määräämistä.

Varaan oikeuden täydentää tätä oikaisuvaatimusta maanantaina 20.10.2025 (ko. päivän pitäisi olla alkuperäisen oikaisuvaatimuksen viimeinen jättöpäivä).

Asiakirjat, viitteet

V1. Keskeytysmääräys 4.9.2025 (VD/5899/10.03.00.10/2025)

V2. Vastaavan työnjohtajan lisäselvitys 24.9.2025 (Liite 1)

V3. Vastaavan työnjohtajan selvitys 10.9.2025

V4. Lupajaoston päätöksen pöytäkirjaote 7.10.2025.

██████████ / vastaava työnjohtaja **LISÄSELVITYS 24.9.2025 1 (6)**

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

Pasi kivikoski, Ari Sirkka

PL 1860, 01030 Vantaan kaupunki

Hanke / kohde:

AsOy Vantaan ██████████

██████████
01450 Vantaa

Lupatunnus: LP-092-2016-01439 (kantalupa)

Kiinteistötunnus: 092-080-██████████

VASTAAVAN TYÖNJOHTAJAN LISÄSELVITYS / AIEMMAN SELVITYKSEN TÄYDENNYS KESKEYTYSMÄÄRÄYKSEEN 4.9.2025 (VD/5899/10.03.00.10/2025) LIITTYVÄN SELVITYSPYYNNÖN OSALTA (Täydennys / lisäselvitys 24.9.2025)

Aiempaan selvitykseen tehdyt täydennykset ja lisäykset on esitetty kursiivilla. Aiempi selvitys (10.9.2025) ja sen täydennys / lisäselvitys on tehty vastaavan työnjohtajan ominaisuudessa ja näkökulmasta. Keskeytysmääräyksessä esitettyihin rakennusvalvontaviranomaisen vaatimiin toimenpiteisiin rakentamisen jatkamisen edellytyksiin liittyen, kuten irtaimen materiaalin ja irtokalusteiden poistamiseen huoneistoista, en ota näissä selvityksissä (kiinteistöosien omistajien puolestakaan) kantaa.

Perustelut lisäselvityksen / täydennyksen antamiselle (Täydennys / lisäselvitys 24.9.2025)

Olen saanut aiemmin antamani selvityksen (10.9.2025) jälkeen tietoon rakennusvalvontaviranomaisen päätöksen (16.9.2025) vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamisesta. Koska ko. päätös sisältää samoja virheellisiä väittämiä / puutteellisia perusteluja kuin keskeytysmääräys 4.9.2025, katson lisäselvityksen / täydennyksen aiempaan selvitykseen olevan tarpeen.

Selvityspyyntöni aiheet (Sisältää täydennyksiä / lisäselvityksiä 24.9.2025)

1. Huoneistojen 3 ja 4 (rakennus 2) katselmukset ja luvaton asuminen

(Sisältää täydennyksiä 24.9.2025)

Katselmukset:

Toisin kuin keskeytysmääräyksessä esitetään, ko. huoneistoja ei ole mielestäni ”rakennettu nykyiseen tilaan ilman rakennusluvassa edellytettyjä katselmuksia”. Seuraavat lupamääräysten mukaiset viranomaiskatselmukset olisivat lvi-katselmukset ja osittainen loppukatselmus (käyttöönottokatselmus). Mielestäni em. katselmusten suorittaminen nimenomaan edellyttää rakentamista vähintään nykyiseen tilaan. Yleensä esim. lvi-asioiden

suhteen pintarakenteiden peitossa olevat asiat kirjaa tarkastusasiakirjaan tarkistetuiksi iv- / vesi- ja viemäryönjohtaja ja loput asiat (mm. näkyvät



LISÄSELVITYS 24.9.2025 2 (6)

asiat ja katselmukseen liittyvät dokumentit) tarkastetaan rakennusvalvonnan (lupamääräysten mukaisessa) iv- ja vesi- ja viemärikatselmuksissa. (Täydennys / lisäselvitys 24.9.2025)

Em. lvi-katselmuksia ei ole voitu (kvv- / iv-työnjohtajan toimesta) aiemmin tilata, koska siihen ei ole ollut edellytyksiä (tarvittaviin dokumentteihin ja työvaiheisiin liittyvät toimenpiteet olivat kesken). Näihin katselmuksiin liittyvät asiat kuuluvat siis kvv- / iv-työnjohtajan toimenkuvaan / toimesta hoidettaviksi.

Em. osittaista loppukatselmusta (käyttöönottokatselmus) puolestaan ei ole voitu tilata, koska en ole saanut kiinteistöosien omistajilta (ko. huoneistojen osalta) tietooni kaikkia ko. katselmuksessa vaadittavia dokumentteja enkä ko. huoneistojen viimeisintä valmiustilannetta. Ko. katselmusta ei lisäksi voi yleensä suorittaa ennen kuin lvi-katselmuksella on suoritettu (vähintään osittaisena).

Eli em. katselmusten (lvi- ja osittainen loppu- / käyttöönottokatselmus) tilaamiselle / suorittamiselle ei ole ollut edellytyksiä. Kiinteistöosien omistajat (ko. huoneistojen osalta) eivät myöskään ole aiemmin pyytäneet / esittäneet niiden tilaamista / suorittamista. Em. perustuen ko. katselmuksia ei siis ole vastaavan työnjohtajan näkökulmasta laiminlyöty.

Olen toimittanut sähköisesti (varmuuden vuoksi hyvissä ajoin) kiinteistöosien omistajille (ko. huoneistojen osalta) ohjeet käyttöönottoon liittyvistä asioista / edellytyksistä. Ohjeet ovat sisältäneet myös Vantaan rakennusvalvonnan ohjeistukset käyttöönoton edellytyksistä. Kiinteistöosien omistajille (ko. huoneistojen osalta) on siis toimitettu tieto siitä, ettei huoneistoja saa ottaa asumiskäyttöön ennen osittaisen loppukatselmuksen (käyttöönottokatselmus) suorittamista hyväksytysti.

(Täydennys / lisäselvitys 24.9.2025)

Keskeytysmääräyksen kohdassa ”selvityspyyntö ja vastine” on esitetty katselmuksiin liittyen seuraavaa; ”Pyydämme teiltä selvitystä siitä, miksi luvassa LP-092-2016-01439 määrätyt katselmuksella on laiminlyöty”. Keskeytysmääräyksessä ei ole esitetty / yksilöity niitä lupamääräysten mukaisia viranomaiskatselmuksia, jotka viranomaisen katsoo laiminlyödyksi tai jotka olisi pitänyt suorittaa ennen huoneistojen nykyiseen tilaan rakentamista. Rakennusvalvontaviranomaisen tulisi siis (toimenkuvaansakin kuuluen *) yksilöidä em. katselmuksella, jotta riittävän / kattavan selvityksen antaminen ja ennen kaikkea tilanteen selvittäminen tältä osin olisi mahdollista. Nykyiseen katselmustilanteeseen liittyvien lupamääräysten mukaisten viranomaisvaatimusten selvittäminen / yksilöiminen lienee joka tapauksessa oleellinen lähtökohta niin viranomaisen kuin tämän rakennushankkeen kannaltakin.

*) Viitataan tältä osin valvontaviranomaisen lakisääteisiin tehtäviin neuvontaan ja ohjeistamiseen liittyen sekä hallintolakiin.

Pyydän siis rakennusvalvontaviranomaista yksilöimään em. katselmuksella tai esittämään vaadittavat toimenpiteet niihin liittyen, jotta ne tulevat riittävän selkeästi tiedoksi mm. rakennushankkeeseen ryhtyvälle.



LISÄSELVITYS 24.9.2025 3 (6)

(Täydennys / lisäselvitys 24.9.2025)

Tiedossani ei siis ole muita lupapäätöksen edellyttämiä / vaadittavia viranomaiskatselmuksia, jotka olisi tullut suorittaa ennen huoneistojen nykyiseen tilaan rakentamista. Mitä muita viranomaiskatselmuksia valvontaviranomaisen näkemyksen mukaan olisi siis tässä vaiheessa (kun huoneistot on rakennettu nykyiseen tilaan) tullut suorittaa?

Tässä on joka tapauksessa / varmuuden vuoksi selvitys / yhteenveto tähän mennessä suoritetuista katselmuksista (rakennus 2, asunnot 3 ja 4):

Pohja- ja rakennekatselmuksia on suoritettu tarkastusinsinöörien (H.Mönkkönen, P.Kivikoski) kanssa sovitun mukaisesti. Dokumentit em. liittyen (lupapisteessä);

? osittaisen pohjakatselmuksen pöytäkirja 22.9.2021

(H.Mönkkönen)

? osittaisen rakennekatselmuksen pöytäkirja 22.9.2021

(H.Mönkkönen)

? rakennekatselmuksen / -tarkastuksen pöytäkirja 28.11.2022

(P.Lehtinen)

? rakennekatselmuksen / -tarkastuksen pöytäkirja 14.7.2023

(P.Lehtinen)

? katselmuskäynti 25.10.2023 (P.Kivikoski)

? sähköpostiselvitys 11.12.2023

? lopullisen rakennekatselmuksen pöytäkirja 19.12.2023

(P.Kivikoski).

Sijaintikatselmus rakennusten 1-4 osalta on myös suoritettu. Ko. rakennusten sijainnit ovat katselmuspöytäkirjan mukaan ok.

(Sisältää täydennyksiä 24.9.2025)

Luvaton asuminen:

En ole ollut tietoinen mahdollisista ko. huoneistojen luvattomista käyttöönotoista / niissä mahdollisesti tapahtuneesta asumisesta. Olen ymmärtänyt, että osia huoneistoista on käytetty korkeintaan väliaikaiseen varastointiin tms.

Olen aiemmin toimittanut kiinteistöosien omistajille (ko. huoneistojen osalta) Vantaan rakennusvalvonnan ohjeistukset käyttöönoton edellytyksistä. Heille on siis toimitettu tieto siitä, ettei huoneistoja saa ottaa asumiskäyttöön ennen osittaisen loppukatselmuksen (käyttöönottokatselmus) suorittamista hyväksytysti.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä ja kiinteistöosien omistajat (ko. huoneistojen osalta) selvittänevät / ovat selvittäneet ko. asioita omalta osaltaan.

LISÄSELVITYS 24.9.2025 4 (6)

2. Rakennus 4:n (asunnot 6 ja 7) katselmuksia ja muutokset

(Sisältää täydennyksiä 24.9.2025)

Katselmuksia:

Toisin kuin keskeytysmääräyksessä esitetään, ko. rakennuksen katselmuksia ei ole mielestäni laiminlyöty. Osittainen rakennekatselmus on kirjattu suoritetuksi 19.12.2023. Seuraava rakennusluvan edellyttämä / lupamääräysten mukainen katselmus olisi lopullinen rakennekatselmus, joka on ollut tarkoitus tilata / suorittaa siinä vaiheessa, kuten toimittiin sovitusti rakennus 2:n osaltakin, kun yläpohjarakenteet on tehty ja kun katselmuksen edellyttämä rakennuksen valmiustilanne on varmistettu.

(Täydennys / lisäselvitys 24.9.2025)

Keskeytysmääräyksen kohdassa ”selvityspyyntö ja vastine” on esitetty katselmuksiin liittyen seuraavaa; ”Katselmuksia on laiminlyöty”. Keskeytysmääräyksessä ei ole esitetty / yksilöity niitä lupamääräysten mukaisia viranomaiskatselmuksia, jotka viranomaisen katsoo laiminlyödyksi tai jotka olisi pitänyt suorittaa ennen rakennuksen nykyiseen tilaan rakentamista. Rakennusvalvontaviranomaisen tulisi siis (toimenkuvaansakin kuuluen *) yksilöidä em. katselmuksia, jotta riittävän / kattavan selvityksen antaminen ja ennen kaikkea tilanteen selvittäminen tältä osin olisi mahdollista. Nykyiseen katselmustilanteeseen liittyvien lupamääräysten mukaisten viranomaisvaatimusten selvittäminen / yksilöiminen lienee joka tapauksessa oleellinen lähtökohta niin viranomaisen kuin tämän rakennushankkeenkin kannalta.

*) Viitataan tältä osin valvontaviranomaisen lakisääteisiin tehtäviin neuvontaan ja ohjeistamiseen liittyen sekä hallintolakiin.

Pyydän siis rakennusvalvontaviranomaista yksilöimään em. katselmuksia tai esittämään vaadittavat toimenpiteet niihin liittyen, jotta ne tulevat riittävän selkeästi tiedoksi mm. rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

(Täydennys / lisäselvitys 24.9.2025)

Tiedossani ei siis ole muita lupapäätöksen edellyttämiä / vaadittavia viranomaiskatselmuksia, jotka olisi tullut suorittaa ennen rakennuksen nykyiseen tilaan rakentamista. Mitä muita viranomaiskatselmuksia valvontaviranomaisen näkemyksen mukaan olisi siis tässä vaiheessa / tähän mennessä tullut suorittaa?

[REDACTED]

[REDACTED] LISÄSELVITYS 24.9.2025 5 (6)

(Täydennys / lisäselvitys 24.9.2025)

Tässä on joka tapauksessa / varmuuden vuoksi selvitys / yhteenveto tähän mennessä suoritetuista katselmuksista (rakennus 4, asunnot 6 ja 7):

Pohja- ja rakennekatselmuksia on suoritettu tarkastusinsinöörien (H.Mönkkönen, P.Kivikoski) kanssa sovitun mukaisesti. Dokumentit em. liittyen (lupapisteessä);

[?] rakennekatselmuksen / -tarkastuksen pöytäkirja 28.11.2022

[REDACTED]

[?] katselmuskäynti 25.10.2023 (P.Kivikoski)

[?] sähköpostiselvitys 11.12.2023 [REDACTED]

[?] osittaisen rakennekatselmuksen pöytäkirja 19.12.2023

(P.Kivikoski).

Sijaintikatselmus rakennusten 1-4 osalta on myös suoritettu. Ko. rakennusten sijainnit ovat katselmuspöytäkirjan mukaan ok.

(Täydennys / lisäselvitys 24.9.2025)

Muutokset / muutosrakennustyöt:

Ko. rakennuksen rakennustyöt ovat olleet keskeytyksissä jo huomattavan pitkään. Olen ollut (mielestäni perustellusti) siinä käsityksessä, että ram-muutoksen osalta nykyinen tilanne on selvitetty aiemmin mm. koska;

[?] asiaa on käsitelty aiemmin (mm. suullisesti)

[?] asiaan on viitattu lupapisteen viestiosiossa mm. seuraavasti:

o 9.4.2024; ”Rakennus 4:n lvi-suunnitelmat on tarkoitettu päivittää (jos on tarpeen), kun ram-muutosuunnitelmat on hyväksytyt”

o 30.1.2024; ”Rakennus 4/kellarin osalta pohjapiirustuksessa on esitetty kellarin kokonaisalaan huomattavia lisäyksiä”

[?] valvontaviranomainen ei ole em. kirjausten jälkeen edellyttänyt muita toimenpiteitä asian suhteen

[?] on ilmoitettu, että kellarin rakenteiden osalta rakentamistyötä jatketaan vasta kun sen ram-muutokset ovat selvillä ja niihin liittyvät ram-muutospiirustukset on hyväksytetty

[?] kellarin osalta työmaatilanne ei ole tämän jälkeen muuttunut, eli rakentamistyötä ei ole tältä osin jatkettu.

(Sisältää täydennyksiä 24.9.2025)

Mahdolliset kellariin liittyvät ram-muutosasiat selvitetään siis joka tapauksessa em. mukaisesti ennen rakentamistyön jatkamista. Kellariin mahdollisesti tehtävät muutokset eivät lisää rakennushankkeen kerrosalaa eivätkä vaikuta maanpäällisten kerrosten ulkomittoihin.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä selvittänee / on selvittänyt ko. asioita omalta osaltaan / muilta osin.

[REDACTED]

[REDACTED] LISÄSELVITYS 24.9.2025 6 (6)

Yhteenveto (Täydennys / lisäselvitys 24.9.2025)

1. Rakennus 2 (huoneistot 3 ja 4)

Rakennusluvan edellyttämät / lupamäärysten mukaiset katselmukset;

[?] rakennusluvan edellyttämiä / lupamäärysten mukaisia katselmuksia ei ole tietoni mukaan laiminlyöty, vaikka ko. huoneistot on / oli rakennettu nykyiseen tilaan

[?] ko. huoneistojen osalta seuraavien (jäljellä olevien / suorittamattomien) rakennusluvassa edellytettujen / lupamäärysten mukaisten katselmusten tilaamiseen / suorittamiseen ei ole ollut edellytyksiä, koska toimenpiteet joko rakentamisen tai katselmuksiin liittyvien dokumenttien osalta ovat olleet kesken

[?] tilanteen selvittämiseksi rakennusvalvontaviranomaista pyydetään esittämään / yksilöimään mitkä ovat ne rakennusluvan edellyttämät katselmukset, jotka se katsoo laiminlyödyksi.

Luvaton asuminen;

En ole ollut tietoinen mahdollisista ko. huoneistojen luvattomista käyttöön-otoista / niissä mahdollisesti tapahtuneesta asumisesta. Olen ymmärtänyt, että osia huoneistoista on käytetty korkeintaan väliaikaiseen varastointiin tms.

2. Rakennus 4 (huoneistot 6 ja 7)

Rakennusluvan edellyttämät / lupamäärysten mukaiset katselmukset;

[?] rakennusluvan edellyttämiä / lupamäärysten mukaisia katselmuksia ei ole tietoni mukaan laiminlyöty

[?] tilanteen selvittämiseksi rakennusvalvontaviranomaista pyydetään esittämään / yksilöimään mitkä ovat ne rakennusluvan edellyttämät katselmukset, jotka se katsoo laiminlyödyksi.

Muutokset / muutosrakennustyöt;

[?] ko. kellarin muutokset ovat olleet rakennusvalvontaviranomaisten tiedossa jo aiemmin

[?] kellarin osalta työt ovat olleet keskeytyksissä jo tuolloin ja ovat edelleen

[?] ram-muutokset on ilmoitettu / sovittu hyväksyttäväksi ennen kellarin rakennustöiden jatkamista.

Olen parhaani mukaan pyrkinyt antamaan omalta osaltani pyydetyt selvitykset asiaan liittyen.

[REDACTED] taja

