

Valittaja: As Oy Vantaan Otavantie 5 B Otavantie 5 B, 01450 Vantaa
Isännöitsijä Pekka Orava Puh. [REDACTED]
[REDACTED] PL 223 01301 Vantaa



Vaatimukset:

1. Hallinto-oikeuden on määrättävä kiinteistön 92-80-76-1 nykyisille omistajille [REDACTED] 100.000 euron suuruinen uhkasakko, jotta he saattaisivat omistamansa kiinteistön 92-80-76-1 Otavantie 5 B, 01450 Vantaa, hyväksytyn rakennusluvan mukaiseen kuntoon. Uhkasakko tulee määrätä kohdistumaan erikseen kiinteistöön ja vielä erikseen kohdistumaan kumpaankin kiinteistön omistajaan henkilönä. Uhkasakon määrä tulee olla oikeushenkilölle ja henkilöille erikseen samansuuruinen 100.000 euroa tai muu hallinto-oikeuden oikeaksi arvioima määrä.
2. Hallinto-oikeuden on määrättävä Vantaan kaupungille oikeudellinen tai hallinnollinen sanktio, sakko tms. syystä että Vantaan kaupunki on ollut kykenemätön tai haluton toimimaan kiinteistölle 92-80-76-1 myöntämänsä rakennusluvan valvontavastuun osalta eikä ole huolehtinut luvansaajan lupaehtojen vastaisen rakentamisen korjaamisesta hyväksytyjen rakennuslupakuvien mukaiseksi.

Asian taustaa:

Vantaan kaupunki on myöntänyt kiinteistölle 92-80-76-1 Otavantie 5 B rakennusluvan 80-217-12-A

Rakennushankkeeseen ryhtyneet ovat olleet [REDACTED] on ollut kohteessa myös vastaavana työnjohtajana.

Mainitut henkilöt ovat omistaneet myös kiinteistön 92-80-76-4 (Otavantie 5B) ja tämän kiinteistön he ovat myyneet kauppakirjalla 4.3.2016 perustettavalle as Oy:lle Vantaan Otavantie 5 B (liite kauppakirja)

Kauppakirjan 4.3.2016 mukaisesti kiinteistöä eivät rasita muut rasitteet, kuin ne jotka näkyvät 25.2.2016 päivätystä rasiustodistuksesta. Rasitteessa ei mainita kaukolämpöjohtoja, muut rasitteet ovat yksilöidysti merkityt kiinteistörekisteriotteeseen (liite)

Kauppakirjan liitteenä on annettu kiinteistöön 92-80-76-1 kohdistuva LVIA asemakuva, pvm. 6.6.2012 leimattu ja hyväksytty lupakuva, jonka mukaisesti kiinteistöjen yhteisten putkilinjojen väitettiin olevan rakennetut. Asemakuvasta selviää, että kiinteistöön 92-80-76-1 Otavantie 5 B tuleva kaukolämpöjohto tulee Orionintien puolelta mainittuun kiinteistöön ja jatkaa siitä ao. kiinteistön läpi kiinteistön 92-80-76-4 Otavantie 5 B puolelle. (liite) Kuvasta selviää myös missä kohtaa kiinteistöjen yhteisten putkilinjojen ja kaivojen tulee sijaita.

Rakennushankkeeseen ryhtyneet hankkivat 20.4.2016 väärin ja valheellisin perustein kiinteistölle 92-80-76-1 hyväksytyn lopputarkastuksen. Lopputarkastuksessa on pimitetty Vantaan kaupungin tarkastusinsinöörinä toimineelta Tuire Sulkavalta mm. seuraavat asiat:

1. Kiinteistön 92-80-76-11 kaukolämpöjohdot eivät sijaitse hyväksytyjen lupakuvien mukaisilla paikoillaan.
2. Kiinteistöjen 92-80-76-4 ja 92-80-76-11 yhteiset vesi- viemäri- ja hulevesiputkilinjat eivät sijaitse hyväksytyjen lupakuvien mukaisilla paikoillaan.
3. Kiinteistön 92-80-76-11 viemäri- ja hulevesikaivot eivät sijaitse rasitealueella, vaan kokonaan kiinteistön 92-80-76-4 puolella
4. Kiinteistön 92-80-76-11 piha-alueen hulevedet valuvat kiinteistön 92-80-76-4 puolelle.

Rakennushankkeeseen ryhtyneet ovat myöhemmin myyneet omistuksensa kiinteistöstä 92-80-76-11, J. [REDACTED] kaupalla 28.4.2016 [REDACTED] ja [REDACTED] kaupalla 12.5.2017 [REDACTED]

Todettakoon tässä yhteydessä, että Tuire Sulkava ei olisi hyväksynyt lopputarkastusta kiinteistölle 92-80-76-11, mikäli hänelle olisi kerrottu kaikki rakennuslupaan liittyvät ilman lupia tehdyt muutokset. Tämä olisi puolestaan estänyt [REDACTED] n osalta kaupanteon [REDACTED] kanssa.

Vantaan kaupungilla on nämä tehdyt virheet tiedossaan, mutta Vantaan kaupunki on haluton toimimaan rakennuslain edellyttämällä tavalla. Vantaan kaupungilla on oikeus peruuttaa hyväksytty lopputarkastus, mikäli tarkastus on saatu lävitse virheellisiä dokumentteja esittämällä, vääristelemällä asiakirjoja tai muuten harhauttamalla tarkastusta suorittanutta tarkastusinsinööriä.

Rakennushankkeeseen ryhtyneiden rikosoikeudellinen vastuu on päättynyt 20.4.2021, taloudellisen vastuun päättymiseen on vielä toiset viisi vuotta.

Kiinteistön 92-80-76-11 nykyiset omistajat ovat toimenpidevelvollisia korjaamaan kiinteistönsä puutteet hyväksytyjen rakennuslupakuvien mukaiseksi. Heillä on tosiasiallinen oikeudellinen mahdollisuus siirtää omalla kustannuksellaan heidän kiinteistönsä kaukolämpöjohdot pois naapuritontilta 92-80-76-4.

Vantaan energia siirtää putket hyväksytyjen lupakuvien mukaisille paikoilleen, kun siirtomaksun suorittaja eli maksuvelvollinen on löytynyt. Kyseiset kaukolämpöjohdot palvelevat ainoastaan kiinteistöä 92-80-76-11 ja mitään estettä sille miksi lämpöjohdot eivät voisi sijaita hyväksytyjen lupakuvien mukaisilla paikoillaan, ei ole.

Sillä asialla ei ole merkitystä, että rakennushankkeeseen ryhtyneet ovat voineet suullisin sopimuksin aikoinaan tehdä Vantaan energian kanssa väliaikaisia sopimuksia putkilinjojen paikasta. Nyt on aika palauttaa putket/johdot hyväksytyjen lupakuvien ja rasitesopimusten mukaisille paikoilleen.

As Oy Vantaan Otavantie 5 B ei olisi ostanut kiinteistöä 92-80-76-4, mikäli nämä tehdyt muutokset olisivat olleet tiedossa. Kaukolämpöjohtojen nykyinen sijainti virheellisellä ja luvattomalla paikallaan aiheuttaa suurta haittaa kiinteistölle 92-80-76-4 tulevaisuudessa. Kaukolämpölinjat joutuvat kulkutien alla suuren rasituksen alaisiksi ja kaukolämpöjohtojen korjaaminen tai uusiminen saattaa mottiin ja siten väliaikaisesti asuinkelvottomaksi kaikki kiinteistön 92-80-76-4 seitsemän asuntoa.

Vantaan kaupunki on myöntänyt rakennusluvan kiinteistölle 92-80-76-11. Vantaan kaupungilla on valvontavelvollisuus siltä osin, että luvansaajat tosiasiallisesti myös rakentavat hyväksytyjen lupakuvien mukaisesti.

Kiinteistörekisteriote menettää merkityksensä, mikäli ostaja ei voi luottaa rekisteriotteeseen tai kiinteistön kauppakirjaan.

Todisteet ja teemat:

1. Oikeaksi todistettu kopio valituksenalaisesta päätöksestä, rakennuslupajaosto pk 29.6.2021
2. Kiinteistörekisteriote ja otteen karttaliite kiinteistöstä 92-80-76-1 Otavantie 5 ■ pvm 26.3.2021. ; teema: otteessa ei mainita rasitteena kaukolämpöjohtoja, putkien nykyiselle sijaintipaikalle ei ole lupaa, rasitealueen rajat
3. Kiinteistörekisteriote ja otteen karttaliite kiinteistöstä 92-80-76-4 Otavantie 5 B pvm.25.2.2016 ; teema: otteessa ei mainita rasitteena kaukolämpöjohtoja, putkien nykyiselle sijaintipaikalle ei ole lupaa, rasitealueen rajat
4. LVIA asemakuva kiinteistöstä 92-80-76-1 Otavantie 5 ■; teema: kuvasta näkyy kaukolämpöjohtojen suunniteltu ja hyväksytty linjaus Orionintieltä kiinteistöön 92-80-76-1 ■a siitä edelleen kiinteistön 92-80-76-4 alueelle. Päivämäärällä 6.6.2012 hyväksytty lupakuva, kauppakirjan 4.3.2016 liiteasiakirja
5. Kauppakirja 4.3.2016; teema: rakennushankkeeseen ryhtyneet ja kiinteistön 92-80-76-9 omistajat ■■■■■ ja ■■■■■ ovat myyneet omistamansa kiinteistön 92-80-76-4 perustettavalle as Oy:lle Vantaan Otavantie 5 B:lle. Kauppakirjassa myyjät vakuuttavat ettei kiinteistöä rasita muut rasitteet kuin ne mitkä ilmenevät 25.2.2016 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta. Kauppakirjan liitteeksi on annettu kiinteistön 92-80-76-9 LVIA asemakuva, mistä ilmenee millä tavalla kaukolämpöjohdot tulevat kiinteistön 92-80-76-4 puolelle. putkien nykyiselle sijaintipaikalle ei ole lupaa
6. Kiinteistölle 92-80-76-1 (Otavantie 5 ■) myönnetty rakennuslupa 80-0217-12-A lopputarkastusliitteineen teema: rakennushankkeeseen ryhtyneet henkilöt, vastaava työnjohtaja ■■■■■, vakuutukset hankkeen lainmukaisuudesta.
7. Valokuvia kiinteistön 92-80-76-1 (Otavantie 5 ■) vesi- viemäri ja putkilinjojen rakentamisesta; teema: vastaava työnjohtaja ■■■■■ on itse osallistunut putkilinjojen suunnitteluun ja rakentamiseen, tietoisuus putkilinjojen sijainnista, salannut tiedon kaupanteossa 4.3.2016 ja lopputarkastuksen 20.4.2016 yhteydessä.
8. karttakuva miten kaukolämpöjohdot ovat todellisuudessa sijoitetut; teema: kaukolämpöjohdot ovat rakennetut vastoin kiinteistön hyväksyttyjä lupakuvia, vastoin rakennuslupaa ja ilman naapuritontin suostumusta, putkien nykyiselle sijaintipaikalle ei ole lupaa
9. karttakuva miten kiinteistöjen yhteiset putkilinjat ovat sijoitetut osittain rasitealueen ulkopuolelle, syystä että siinä missä hyväksyttyjen lupakuvien mukaisesti tulisi sijaita kiinteistöjen väliset yhteiset putkilinjat, niin mainitulle paikalle on sijoitettu kiinteistön 92-80-76-1 ■ Otavantie 5 ■) kaukolämpöjohdot. Tämän sijoituksen vuoksi kiinteistöjen yhteiset putkilinjat ovat sijansa sivussa, kaivot eivät sijaitse rasitealueella ja hulevesiputkilinja kulkee osittain kolmannen osapuolen tontin kautta ilman rasitetta tai lupaa (kiinteistö 92-80-76-2 (Otavantie 5 A)
10. Kiinteistön 92-80-76-1 (Otavantie 5 ■) nykyiset omistaja tiedot, lainhuuto- ja rasitustodistus; teema tosiasialliset ja oikeutetut toimijat kiinteistön 92-80-76-1 ■ Otavantie 5 ■) rakennuslupan lupaehtojen vastaisten virheiden oikaisemiseksi ja korjaamiseksi.
11. Sähköpostiviestejä Vantaan kaupungille; teema: Vantaan kaupungin tietoisuus rakennuslupan vastaisista teoista, vaatimukset uhkasakosta, muut vaatimukset jne.

Vantaalla 28.7.2021

As Oy Vantaan Otavantie 5 B

Pekka Orava
isännöitsijä

As Oy Vantaan Otavantie 5 B

Eija Johansson
hallituksen puheenjohtaja