

Vantaan ympäristölautakunnan rakennuslupajaosto
Rakennusvalvonta
Kielotie 20 C
01030 Vantaa

02600 Espoo

Kuuleminen uhkasakon asettamiseen liittyen kiinteistöllä 92-

A. Uhkasakkomenettelyn käyttöönotto perustuu virheellisiin oletamiin joten se on peruttava aiheettomana

Vantaan rakennusvalvonta on **aloittanut uhkasakkomenettelyn virheellisin oletuksin** vedoten Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ään.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen jälkitarkastuspöytäkirjan mukaan :n **asuntoon ei liity enää käyttäjien turvallisuutta vaarantavia puutteita**. Kaikki **turvallisuutta koskeneet kehotukset ovat tulleet täytetyiksi**. Tämä **tosiasia on jäänyt kokonaisuudessaan huomioimatta** Vantaan rakennusvalvonnalta.

Mikä koskee käyttäjien terveydellisiä oloja niin myös ne ovat paremmassa kunnossa kuin aiemmin. Tästä tarkemmin mm. kohdassa B.

Näillä perusteilla **uhkasakkomenettelystä on luovuttava**.

Jos Vantaan rakennusvalvonta jatkaa kaikesta huolimatta uhkasakkomenettelyn käyttöönottoa, minulla pitää olla oikeus palauttaa asunto sellaiseen tilaan (**mikäli vaatimus ylipäättään on laillinen**) että rakennusvalvonta pitää asuntoa yhtenä asuntona. Tätä ennen asiaa ei voi viedä lautakunnan käsittelyyn. Uhkasakkomenettelyn ainoaksi perusteeksi ei riitä että asunto pitää palauttaa rakennusluvan mukaiseen tilaan, koska mikään muutoksista ei vaadi rakennuslupaa. Eli mitkä ovat ne toimenpiteet joiden palauttamisen jälkeen rakennusvalvonnalla ei enää ole huomautettavaa koskien :n asuntoa.

Ehdotukseni on että mikäli olen tehnyt jotain lainvastaista niin **rakennusvalvonta määrittää yksityiskohtaisesti perusteineen** mitkä toimenpiteet ovat lainvastaisia. Mitkä seikat sen mielestä tekee vuokrattavista tiloista erillisiä asuntoja. Millä toimenpiteillä rakennusvalvonta tulkitsee :n asunnon yhdeksi asunnoksi. Käsitykseni mukaan samoin kuin kaikkien alan asiantuntijoiden mukaan **kyseessä on yksi ja sama asunto koska huoneesta toiseen voi kulkea väliseinässä olevasta ovesta**.

B. Lähtötilanne

Omistamani paritalohuoneisto osoitteessa [REDACTED] on ollut vuokrakäytössä yli 20 vuotta. Muutama vuosi sitten asunto oli remontoinnin tarpeessa. Tässä yhteydessä päätin parantaa vuokralaisten asumistasoa; olihan asunto ollut ns. kimppekämpänä jo pitemmän aikaa. Lähdin muutostöihin lähinnä vuokralaisten toiveiden pohjalta.

Viime syksynä Vantaan kaupungin rakennusvalvonta ilmoitti että he yhdessä Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa tekevät asuntoon tarkastuksen. Tarkastus suoritettiin 15.9.2020. Raportti luvattiin viikon kuluttua.

28.9.2020 sain pelastuslaitoksen pöytäkirjan jossa oli neljä erillistä kehotusta. Kehotus 2. (Palovarottimien toimintakunnon varmistaminen), kehotus 3. (Aukkaiden opastaminen) sekä kehotus 4. (Moottoriajoneuvosuoja tyhjentäminen) ovat jälkitarkastuspöytäkirjan mukaan tulleet täytetyiksi. **Kehotus 1.** (Asuinhuoneiston rakennusluvan mukaiseen kuntoon saattaminen) **sisältää virheellistä informaatiota** koskien uloskäytävävaatimuksia. Kaikki uloskäytävät (=ulko-ovet) ovat vaatimusten mukaisia. **Eli olen noudattanut (=suorittanut) kaikkia pelastuslaitoksen toimivaltaan kuuluvat kehotukset.** Kehotuksen loppuosan (saatta huoneisto rakennusluvan mukaiseen tilaan) pelastuslaitos siirsi vastaavan viranomaisen eli Vantaan rakennusvalvonnan vastuulle.

Useiden kiirehtimispyyntöjen jälkeen sain viimein 5.10.2020 Vantaan rakennusvalvonnan muistion/kehotuksen. **Kohdassa Johtopäätökset on sama virheellinen väite** eli pääsääntö on, että asunnon ulko-ovet täyttävät viranomaisvaatimukset. Tämä käy ilmi asian pelastuslaitoksen kanssa käydystä selvittelystä. (sähköpostit [REDACTED]/Luoma sekä jälkitarkastuspöytäkirja 18.12.2020)

Ainoaksi "perusteeksi" uhkasakon määräämiselle näyttää jäävän **perusteeton/perusteleminen väite** että väliseinä- ja ovijärjestelyillä huoneistosta olisikin muodostunut neljä erillistä huoneistoa. Tälle väitteelle **rakennusvalvonta ei esitä minkäänlaisia perusteita.** Mikään ko. tiloista ei täytä itsenäisen huoneiston vaatimusta koska jokaisesta tilasta on kulkuyhteys (=väliovi) naapurihuoneeseen. **Tilat ovat tarvittaessa vuokrattavissa myös yhtenä (tai useampana) kokonaisuutena ilman minkäänlaisia muutostoimenpiteitä.** Jos kyse olisi erillisistä asunnoista niin kulku asunnosta toiseen ei olisi mahdollista avaamalla väliseinässä oleva ovi. Tilat/huoneet eivät myöskään ole myytävissä erillisinä huoneistoina.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n toisessa momentissa on määritelty missä tapauksessa tarvitaan rakennuslupa. **Mikään tehdyistä toimenpiteistä ei vaadi rakennuslupaa** toisen momentin perusteella. Kolmannessa momentissa sanotaan että rakennuslupa tarvitaan myös jos muutostyöt heikentävät rakennuksen käyttäjien turvallisuutta tai terveydellisiä oloja. Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen (joka on vastuussa turvallisuuteen liittyvissä kysymyksissä) jälkitarkastuspöytäkirjan (18.12.2020) mukaan **kaikki turvallisuuteen liittyvät kehotukset ovat tulleet täytetyiksi.** Mikä koskee terveydellisiä oloja niin tehty **muutokset parantavat** oleellisesti **vuokralaisten terveydellisiä oloja** verrattuna siihen että kaikki vuokralaiset käyttäisivät yhteisiä saniteetti- ja keittotiloja. Koronaviruksen tartuntariski laskee oleellisesti kun asukkaan yksityisyyttä on lisätty. Sama koskee vastaisuudessa muitakin pandemioita.

Yllä esitetyn perusteella pidän Vantaan rakennusvalvonnan uhkasakolla uhkaamista kohtuutomana. Siitä **puuttuu yksiselitteiset ja selkeät perusteet**. Olen yrittänyt (tuloksetta) pyytää niitä rakennusvalvonnalta. Ainoa vastaus on ollut että asunto pitää palauttaa rakennusluvan mukaiseen tilaan. Kuitenkin mikään tehdyistä muutoksista ei vaadi rakennuslupaa.

C. Uhkasakolla uhkaaminen on joka tapauksessa ennen aikaista

Olen yrittänyt selvittää mitä olen tehnyt lainvastaisesti. Hyvän hallintotavan sivuuttaen rakennusvalvonta ei ole neuvonut minua mitenkään. Se on jättänyt vastaamatta esittämiini kysymyksiin. Pelkästään tällä perusteella asian käsittely pitää keskeyttää. Jos rakennusvalvonta kaikesta huolimatta katsoo aiheelliseksi jatkaa uhkasakkomenettelyn käyttöönottoa niin sen tulisi edetä seuraavasti:

1. Ensin minun pitää tietää mitä olen tehnyt vastoin lakia. Mitkä asiat rakennusvalvonnan käsityksen mukaan tekevät vuokrattavista tiloista erillisiä asuntoja. Pelkkä vaatimus "palauttaa rakennusluvan mukaiseen tilaan" ei ole riittävä. Vaatimuksen pitää olla myös perusteltu.
2. Sen jälkeen minulle pitää varata kohtuullisesti aikaa tehdä vaadittavat toimenpiteet.
3. Tämän jälkeen rakennusvalvonnan pitäisi käydä paikan päällä toteamassa onko kaikki vaaditut toimenpiteet suoritettu.
4. Mikäli ei, niin vasta sitten uhkasakolla uhkaaminen on mahdollisesti ajankohtaista. EI ENNEN.

Vielä kerran:

Pyydän rakennusvalvontaa kertomaan minulle **mitkä (ja millä perusteilla) ovat ne tekemäni toimenpiteet, jotka vaikuttavat negatiivisesti rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen sekä terveydellisiin oloihin sekä mitkä seikat tekevät asuintiloista erilliset huoneistot**. Tämän kertominen helpottaisi huomattavasti prosessin etenemistä, mahdollisesti **vältyttäisiin kummankin osapuolen resurssien haaskaamiselta**. Jossain vaiheessa myös rakennusvalvonnan on tarkkaan perusteltava mitä se todellisuudessa vaatii ja mihin vaatimus perustuu.

En koe tehneeni mitään lainvastaista. Muutokset on tehty pelkästään parantamaan vuokralaisten asumisolaja, parantamaan yksityisyyttä, millä puolestaan on positiivinen vaikutus terveydellisiin oloihin.

Se että vuokralaiset voivat pitää välioven naapurihuoneeseen kiini lisää vuokralaisten turvallisuutta verrattuna tavanomaiseen kimppakämppään. Kaikki vuokralaiset pitävät suurella arvossa tällaisia järjestelyitä. Itseasiassa muutostöihin lähteminen oli lähtöisin vuokralaisten toiveista.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonta näyttää toimivan eteenä, mutta minun pitäisi vuokrata omistamani asunto kimppakämppänä ilman parannettua yksityisyyttä jossa koronaviruksen leviäminen olisi selvästi todennäköisempää kuin tilanteessa jossa jokainen vuokralainen pystyy vähentämään kontaktejaan ja asumaan ns. omissa oloissaan.

Ainoa asia joka minun ehkä pitää tehdä on päivittää rakennuspiirustukset vastaamaan tämän hetken tilannetta

D. Perusteet olla määräämättä uhkasakkoa;

Hyvään hallintotapaan kuuluu neuvoa ja opastaa hallinto-alammaista sekä vastata esitettyihin kysymyksiin. En ole saanut rakennusvalvonnalta neuvoja enkä opastusta (toisin kuin pelastuslaitokselta). Konkreettiset kysymykset ovat jääneet vaille vastauksia. Neuvoina ja vastauksina ei voida pitää esim. Tommi Hietasen sähköpostia 18.11.2020, jossa hän toteaa perustelematta että rakennus pitää palauttaa alkuperäisen rakennusluvan mukaiseen tilaan mutta **jättää vastaamatta kaikkiin esitettyihin kysymyksiin. Vaatimus on hämmentävä koska asunto on edelleen alkuperäisen rakennusluvan mukaisessa tilassa; Muutostöissä ei olla puututtu asunnon ulkoasuun eikä koskettu kantaviin rakenteisiin. Mitään muutakaan en ole tehnyt joka vaatisi rakennusluvan.**

Tilanne minun kannaltani on erittäin hankala. Mikään tekemistäni toimenpiteistä ei MRL:n mukaan vaadi rakennuslupaa. Silti rakennusvalvonta vaatii uhkasakon uhalla että kaikki pitäisi palauttaa alkuperäisen luvan mukaiseen tilaan kertomatta mitkä toimenpiteet rakennusvalvonnan mielestä ylittävät rakennuslupakynnyksen.

On kohtuutonta vaatia jotakin, joka on ilmeisen epäselvää, vailla selkeitä ja yksiselitteisiä perusteluja. Rakennusvalvonta ei ole pystynyt/halunnut kertoa minulle mitä ole tehnyt ilman rakennuslupaa. Tällaisessa tilanteessa uhkasakolla uhkaaminen ei todellakaan noudata hyvää hallintotapaa.

Ko. asunto on yksi asunto, jossa on neljä hyvin varusteltua tilaa/huonetta. Niitä voidaan vuokrata joustavasti joko yksittäin tai yhdistämällä tiloja toisiinsa. **Se että tila voidaan vuokrata eri sopimuksella ei tee tilasta itsenäistä asuntoa.** Onhan jokaisella kimppekämpässä (=soluasunto) asuvalla erillinen vuokrasopimus. Oleellista on se että tilasta toiseen on ovi (=kulkuyhteys). **Myöskään se seikka että kaksi vierekkäisissä tiloissa asuvaa vuokralaista sopii pitävänsä välioven kiinni ei käsittääkseni voi tehdä niistä erillisiä asuntoja. On mahdotonta että kyseessä olisi neljä erillistä asuntoa;** Eihän erillisiä asuntoja voida vuokrata ilman minkäänlaisia muutostöitä joustavasti isompina tai pienempinä tiloina (1,2,3 tai 4 kappaletta vuokrattavaa tilaa) kuten tässä tapauksessa.

Pelastuslaitos toteaa jälkitarkastuspöytäkirjassaan 130339 että ainoa asia jota ei ole suoritettu on se että ko.huoneistoa ei ole saatettu voimassa olevan rakennusluvan mukaiseen tilaan. Alkuperäisessä (pöytäkirja nro 129230) kehotuksessa 1. pelastuslaitos toteaa **virheellisesti** että asunnon pääsisääntäminen olisi ainoa uloskäytävävaatimukset täyttävä poistumistie. Todellisuudessa **kaikki uloskäytävät täyttävät vaatimukset.** Tämä on tosiasia on huomioitu jälkitarkastuspöytäkirjassa.

Pelastuslaitos on neuvonut minua ja antanut hyvän hallintotavan mukaisesti selkeitä ja yksityiskohtaisia kehotuksia joita on ollut helppo noudattaa (lukuunottamatta mainintaa rakennusluvan mukaiseen tilaan saattaminen. Se on siirtynyt rakennusvalvonnan tehtäväksi). Kaikkia pelastuslaitoksen toimivaltaan kuuluvia kehotuksia on noudatettu. Itse asiassa tilanne on selvästi parempi kuin mitä se oli ennen muutoksia.

Mikään omistamassani huoneistossa tehdyistä toimenpiteistä ei ole sellainen että sille olisi pitänyt hakea rakennuslupaa.

1. Ko.asuntoon ei ole muodostunut erillisiä asuntoja. Eihän virallisesta asunnosta toiseen voi kulkea avaamalla välioven.

2. Tehdyt muutokset eivät heikennä käyttäjien turvallisuutta eikä terveydellisiä oloja. Todellisuudessa asunnon turvallisuus on nyt parempi kuin ennen muutostöitä ottaen huomioon sen että pelastuslaitoksen esittämien kehotuksen lisäksi on tehty samassa yhteydessä muita turvallisuutta parantavia toimenpiteitä. Mikä koskee terveydellisiä oloja niin tilanne on selvästi parempi kuin ennen muutoksia jolloin asunnon saniteetti- ja keittotilat olivat yhteiskäytössä.

Vaatus palauttaa asunto voimassa olevan rakennusluvan mukaiseen tilaan on kohtuuton, ylimalkainen ja lisäksi **ristiriitainen. Rakennusvalvonta toteaa 23.10.2020** lähetetyssä sähköpostissa että **yläkerrassa tehdyt muutostyöt eivät vaadi rakennuslupaa**. Kaikki muutokset alakerrassa ovat vastaavanlaisia. Eli tehtävissä ilman rakennuslupaprosessia kuten rakennusvalvonta vahvistaa yläkerran osalta.

Rakennusvalvonta näyttää kokevan ongelmaksi sen että vuokralaisten asumisolaja ja yksityisyyttä on parannettu. Se tulkitsee virheellisesti että hyvin varustellut tilat olisivat erillisiä itsenäisiä asuntoja. Se **ei ole ottanut huomioon että kahden erillisen asunnon välillä ei voi olla kulkuyhteyttä** (=väliovea). [REDACTED]:n asunnossa tilanne on tällainen; jokaisesta tilasta/huoneesta on väliovi naapurihuoneeseen.

Mikä koskee huoneiden varustelutasoa niin Maankäyttö- ja rakennuslaki ei ota kantaa siihen miten huoneet on varusteltu eli huoneessa voi olla esim. vesipiste ja keittomahdollisuus ilman että huoneesta tulisi erillinen asunto kunhan huoneesta on kulkuyhteys huoneiston muihin tiloihin.

Mikä koskee märkätiloja niin Vantaan rakennusvalvonta on julkaissut ohjeen https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/144404_MarkaTilojenLuvanvaraisuus-02042019.pdf. Tämän ohjeen mukaan tehdyt muutokset eivät vaadi rakennuslupaa.

•

E. Kommenteja 17.5.2021 lähetettyyn kirjelmään (kuuleminen)

Pääperuste uhkasakolla uhkaamiselle näyttää olevan myös se että tehdyillä muutostöillä olisi vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen sekä terveydellisiin oloihin. Olen tuloksetta yrittänyt selvittää rakennusvalvonnalta miten tehdyt toimenpiteet heikentää käyttäjien turvallisuutta tai terveyttä. Pääperusteelta puuttuu kuitenkin pohja;

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen 18.12.2020 pöytäkirjanro 130339 mukaan kaikki muut paitsi kehoitus 1 (rakennusluvan mukaiseen tilaan palauttaminen) ovat tulleet suoritetuiksi. Ko. pöytäkirjan mukaan käyttäjien **turvallisuuteen vaikuttavat asiat** (kohdat 2, 3 ja 4) **on saatettu vaadittavaan kuntoon**. Koska olen tehnyt muitakin (kuin pöytäkirjassa kehoitettuja) turvallisuutta parantavia toimenpiteitä niin voidaan katsoa että käyttäjien turvallisuus on viranomaisvaatimuksia parempi. Mikä puolestaan koskee käyttäjien terveydellisiä oloja niin se että jokaisen tilan vuokraaja pystyy asumaan (niin halutessaan) olematta tekemisissä ainakaan sisätiloissa toisten vuokralaisten kanssa, parantaa terveydellisiä oloja (etenkin näin korona-aikana). Näin ollen **vetoaminen yllä mainittuun MRL:n pykälään on perusteeton**.

Jos rakennusvalvonnalla on konkreettisia ehdotuksia, joilla voisi parantaa rakennuksen käyttäjien turvallisuutta tai terveydellisiä oloja niin olisin kiitollinen tällaisista tiedoista ja

noudattaisiin niitä mahdollisuuksien mukaan.

Jos asetatte minulle uhkasakon ilman selkeitä, yksiselitteisiä ja perusteltuja kehotuksia/vaatimuksia niin minut pakotetaan hakuammuntana lähtemään purkamaan jotakin jota ei välttämättä tarvitsisikaan purkaa. Mielestäni tällainen toiminta olisi maankäyttö- ja rakennuslain hengen (jokataapauksessa ainakin kestävän kehityksen) vastaista.

F. Lopuksi

Käsittely lautakunnassa on verrattavissa käräjäoikeuden käsittelyyn. Tällainen alioikeuskäsittelyyn verrattavissa oleva prosessi jossa syytetty ei saa olla läsnä eikä tulla kuulluksi loukkaa mahdollisesti perustuslain turvaamia perusoikeuksia tasapuolisesta oikeudenkäynnistä. Se että saan lähettää kommentteja (eli tulla kuulluksi kirjallisesti) ei vastaa kuitenkaan sitä että voisin itse esittää asiani lautakunnalle joka toimii tuomarin asemassa rakennusvalvonna toimiessa yleisenä syyttäjänä. Lautakunnan saaman tiedon (jonka perusteella lautakunta tekee päätöksen) tasapuolisuus vaarantuu. Tasapuolinen ja oikeudenmukainen käsittely edellyttää mielestäni että myös syytetty saa olla läsnä ja osallistua asian käsittelyyn. Jos syytetty ei saa olla läsnä niin kuka pitää minun puoliani?

Ylimalkainen maininta että rakennusvalvonta pitää vuokrattavia tiloja erillisinä asuntoina **ei** ilman täsmällisiä perusteita **saa olla riittävä peruste** sille että kaikki tekemäni muutokset pitää purkaa (vaikka mikään niistä ei vaadi rakennuslupaa).

Pyydän että rakennuslupajaosto ohjeistaa rakennusvalvontaa antamaan minulle hyvin perusteltuja, yksityiskohtaisia ohjeita hyvässä hengessä siitä mitä minun kuuluu tehdä jotta kaikki osapuolet ovat tilanteeseen tyytyväisiä.

Espoo 31.5.2021

