

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

16.11.2021



02600 Espoo

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 14.9.2021
asettama uhkasakko kiinteistölle 92-
Diaarinumero 25191/03.04.04.04.16/2021

Oleellinen lisäys 17.10. lähetettyyn alustavaan versioon.

UUSI RATKASEVA TODISTE:

Vantaan kaupungin asettama uhkasakko perustuu väitteelle että omistamastani huoneistosta olisi muodostunut neljä erillistä asuntoa. Nyt löytämäni ns. rava-tulkintakortti osoittaa yksiselitteisesti että Vantaan esittämä **väite ei pidä paikkaansa**. Huoneistossa on neljä lisähuonetta täysin tulkintakortin mukaisesti, ei erillisiä asuntoja kuten Vantaa väittää. Erillisiä asuntoja ei siis ole syntynyt ja uhkasakko on peruttava.

Suurimpien kaupunkien rakennusvalvonnat julkaisee MRL:n ja asetusten tarkempia tulkintoja ns. pksrava/toptenrava tulkintakorteissa. Kortissa MRL 117 j 01 sanotaan seuraavaa:

'Asunnon itsenäinen lisähuone

*Yksittäisen asunnon sisällä voi erottaa huoneen, jossa on asumiseen tarvittavat tilat kuten kylpyhuone ja keittomahdollisuus. Lisähuoneen tulee olla yhteydessä asuntoon, mutta siinä voi olla myös oma sisäänkäynti. **Lisähuone ei ole itsenäinen asunto.***

Väliseinässä ei ole palo-osastointivaatimusta, ääneneristys on suositeltavaa'.

Tämä vie pohjan Vantaan rakennusvalvonnan väitteeltä että olisi muodostunut neljä itsenäistä erillistä asuntoa.

Pelkästään tämän tulkintakortin määritelmän perusteella uhkasakko on peruttava.

Pyydän että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston minulle määräämän uhkasakon sekä kaikki Vantaan vaatimat maksut ja muut vaatimukset.

Lisäksi pyydän että Helsingin hallinto-oikeus vahvistaa että omistamaani huoneistoon ei ole muodostunut erillisiä asuntoja vaan että ne ovat rakennusvalvontakortin mukaisia lisähuoneita. Mikäli tilat kuitenkin katsottaisiin erillisiksi asunnoiksi niin pyydän hallinto-oikeutta määrittämään millaisilla minimitoimenpiteillä ne eivät enää olisi erillisiä asuntoja jotta kaikkea ei vaadittaisi purettavaksi.

Pyydän myös että Helsingin hallinto-oikeus harkitsee kuuluuko

minulle kohtuullinen korvaus Vantaan rakennusvalvonnan toiminnasta johtuen. Olen joutunut perehtymään asian juridiikkaan arviolta vähintään kahden viikon täyspäivätyön verran.

UUTTA ERITTÄIN OLEELLISTA TIETOA

Olen saanut uutta erittäin oleellista tietoa koskien Vantaan asettamaa uhkasakkoa. Vantaa on ollut mukana muiden suurimpien kaupunkien rakennusvalvontojen kanssa laatimassa yhtenäistä tulkintaa koskien juuri tällaista tilannetta, johon rakennusvalvonta on minut ajanut. Kaupunkien yhtenäinen tulkinta siitä mikä on itsenäinen asunto ja mikä on huone osana isompaa huoneistoa on täysin päinvastainen kuin mitä Vantaa minun kohdallani väittää. Tulkinta **vei täysin pohjan Vantaan perusteluilta**. Vantaan rakennusvalvonta on ollut määrittelemässä että isommassa asunnossa voi olla huone/huoneita, jossa on sekä keitto- että saniteettitilat ilman että huoneesta tulee erillinen asunto. Huoneessa voi olla myös oma ulko-ovi. Tulkinta ilmenee topten/rava MRL117 j 01 tulkintakortista jonne pääsee linkistä <https://www.toptenrava.fi/doc/tulkintakortit/MRL-117j01.pdf> . Kortti löytyy myöskin liitteenä.

Tehdessäni muutostyöt joista mikään ei erikseen vaatinut rakennuslupaa olin tietoinen siitä että Espoossa ja Helsingissä näin voidaan tehdä sekä olin tietoinen pääkaupunkiseudun yhtenäisistä tulkinnoista. Siksi olin varma siitä että tekemäni muutostyöt olivat sallittuja. En kuitenkaan alunperin tiennyt tulkintakortin olemassaolosta, mutta onneksi se löytyi pitkällisten etsintöjen ansiosta. Hallintoalamaiselta ei voida olettaa muuta kun että hän noudattaa pääkaupunkiseudun yhtenäisiä tulkintoja josta nyt löytyi dokumentti mustaa valkoisella (etenkin kun mikään tekemistäni toimenpiteistä ei erikseen vaatinut lupaa).

Rakennusvalvonta aloitti uhkasakkomenettelyn vaikka se oli tietoinen että asunnossa tehdyt muutokset vastaavat täysin tulkintakortissa kuvattuja ominaisuuksia. Omistamani asunnon huoneet eivät ole erillisiä asuntoja vaan asunnon ns. lisähuoneita vastaten täysin tulkintakortissa lueteltuja ominaisuuksia.

Alla ensin lyhyesti ja sitten tarkemmin miksi Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston asettama uhkasakko on peruttava:

- 1. Lupajaoston määräämä uhkasakko perustuu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan antamaan virheelliseen informaatioon** siitä mikä on erillinen itsenäinen asunto. **Huoneiston jakamista MRL 126 a §:n 1 momentin kohdan 11 tarkoittamassa merkityksessä ei ole tapahtunut.** Vantaan kaupungin rakennusvalvonta vetoaa lisäksi ympäristöministeriön asetukseen 1008/2017 joka määrittää mitkä vaatimukset asuinhuoneiston on täytettävä (keittomadollisuus ja oma sisäänkäynti ulkoa) mutta sivuttaa toptenrava tulkintakortin 117 j 01 määritelmän itsenäisestä lisähuoneesta joka ei siis ole itsenäinen erillinen asuinhuoneisto vaan osa isompaa asuntoa. Lisähuoneen tunnusmerkki on että siitä pääsee suoraan sisäkautta huoneiston muihin tiloihin toisin kuin itsenäisestä asunnosta (jonka lisäksi on täytettävä lukuisat muut MRL'n vaatimukset).
- 2. Koko uhkasakkoprosessi on edennyt virheellisessä järjestyksessä.** Rakennusvalvonta ei ole suorittanut jälkitarkastusta eikä siten voi tietää millaisessa tilassa huoneisto oli uhkasakkoa asetettaessa. Vasta nyt kun minulle ilmoitettiin uhkasakosta niin selvisi mitä minulta vaadittiin. **Minulle ei ole edes annettu mahdollisuutta reagoida**

vaatimuksiin, jotka ovat osoittautuneet olevan vailla laillisia perusteita.

3. Vantaan rakennusvalvonnan toiminta on ollut ainakin **hallintolain vastaista**. Se mitä muita lakeja vastaan Vantaan rakennusvalvonta on mahdollisesti rikkonut, vaatii vielä lisäselvittelyä. Lukuisista pyynnöistä huolimatta rakennusvalvonta ei ole vastannut esittämiini kysymyksiin eikä neuvonut minua. Näyttää kuitenkin siltä että rakennusvalvonta on rikkonut muitakin lakeja kuin pelkästään hallintolakia.
4. Muutoksenhakuohjeistus on harhaanjohtava ja epäselvä. Vantaan kaupungilta saamani muutoksenhakuohjeistus on epäselvä ja rakennusjuristi on itse lähettänyt sähköpostia jossa hän toteaa sen olevan virheellinen ja antaa ymmärtää ettei päätöksestä voi tehdä oikaisupyyntöä.

Kohta 1. tarkemmin

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan itse laatimansa tulkinnan vastainen menettely. Huoneistoa ei ole jaettu eikä muodostettu erillisiä asuntoja.

1.1 Rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt ja MRL:n rajoitukset

Rakennusvalvonta ei ole huomioinut että asunnon huoneiden varustelulle ei ole laissa asetettu rajoituksia. Se ei myöskään ole huomioinut toptenrava tulkintakorttin 117 j 01 määritelmää lisähuoneesta vaikka Vantaan kaupunki on ollut mukana laatimassa ko. tulkintaa ja sitoutunut noudattamaan tätä tulkintaa vuonna 2018.

Vantaan rakennusvalvonta on ollut aktiivisesti mukana kehittämässä pääkaupunkiseudun (Helsinki, Vantaa, Espoo, Kauniainen) yhtenäisiä käytäntöjä koskien rakennusvalvontatulkintoja. Se oli alullepanijan roolissa kun pääkaupunkiseudun yhtenäisiä käytäntöjä laajennettiin koskemaan koko maan suurimpia kaupunkeja. Näiden yhtenäisten tulkintojen tarkoitus on antaa hallintoalamaiselle oikeusturvaa. **Yhtenäiset käytännöt on määritelty pksrava/toptenrava tulkintakorteissa** (kortista 117j 01 (11.10.2018) *lainaus* ja linkki alla).

Kyseisessä tulkintakortissa MRL 117j 01 asunnon lisähuone määritellään seuraavasti:

'Asunnon itsenäinen lisähuone

*Yksittäisen asunnon sisällä voi erottaa huoneen, jossa on asumiseen tarvittavat tilat kuten kylpyhuone ja keittomahdollisuus. Lisähuoneen tulee olla yhteydessä asuntoon, mutta siinä voi olla myös oma sisäänkäynti. **Lisähuone ei ole itsenäinen asunto.***

Väliseinässä ei ole palo-osastointivaatimusta, ääneneristys on suositeltavaa'.

Kortti määrittää että huoneistossa saa erottaa huoneita joissa on saniteetti- ja keittomahdollisuus sekä oma ulko-ovi kunhan huone on yhteydessä asuntoon. **Sitä ei tulkita erilliseksi asunnoksi vaan se on osa huoneistoa.** Tämä osoittaa että en ole tehnyt mitään väärää ottaen huomioon ettei mikään tehty toimenpide vaadi rakennus- tai toimenpidelupaa. Kaikki 4 ulko-ovea ovat olleet olemassa talon rakentamisesta alkaen ja ne ovat rakennusluvan mukaiset. Jokaisesta huoneesta pääsee sisäoven kautta asunnon muihin tiloihin. Vantaan kaupungin rakennusvalvonta vetoaa ympäristöministeriön asetukseen 1008/2017 2 § 2

momentti joka määrittää mitkä vaatimukset asuinhuoneiston on ainakin täytettävä (keittomadollisuus ja oma sisäänkäynti ulkoa) mutta sivuttaa toptenrava tulkintakortin 117 j 01 määritelmän itsenäisestä lisähuoneesta; joka ei siis ole erillinen asuinhuoneisto vaan huone joka on osa isompaa asuntoa.

Tulkintakortti 117 j 01 täsmentää että kulkuyhteys lisähuoneesta asuinhuoneiston muihin tiloihin tekee tilasta nimenomaan huoneen eikä erillistä asuntoa.

MRL ei rajoita asuinhuoneen varustelutasoa. Huoneessa voi olla oma keitto- ja saniteettivarustus. Myöskään asunnon ulko-ovilla ei ole vaikutusta huoneen statukseen kunhan asunnon kaikista huoneista on kulku sisäkautta muihin tiloihin. Tähän tulkintaan on Vantaa sitoutunut. Vantaan kaupunki on ollut mukana laatimassa kyseistä tulkintakorttia. Hyväksymällä v. 2018 mm. topten/rava tulkintakortin 117 j 01; niin kohta **asunnon itsenäinen lisähuone** kertoo selkeästi että asunnossa on lisähuoneita enkä ole rakentanut erillisiä asuntoja.

Hyvin varusteltu huone asunnon sisällä ei tee huoneesta erillistä asuntoa varustelutasosta huolimatta. Koska huoneiston kaikki ulos johtavat ovet ovat olleet muuttumattomina rakentamisesta alkaen vuodesta 1974 niin niiden olemassaolo ei muuta asunnon statusta. Tämän asian vahvistaa toptenrava tulkintakortti 117 j 01; kohta asunnon itsenäinen lisähuone. **Huoneiston jakamista MRL 126 a §:n 1 momentin kohdan 11 tarkoittamassa merkityksessä ei ole tapahtunut.** Huoneistojen yhdistäminen merkitsee että niiden välille tehdään ovi. Huoneiston jakaminen puolestaan tarkoittaa monien teknisten vaatimusten lisäksi sitä että **huoneistosta toiseen ei ole ovea**; kulkuyhteyttä kahden erillisen huoneiston välillä ei siis voi olla. Kierretie 1 B:n asunnossa jokaisesta huoneesta on sisäovi asunnon muihin tiloihin..

Rakennusvalvonta nimittää hyvin varusteltuja huoneita (vastoin hyväksymäänsä tulkintaa) asunnoiksi. Ne eivät kuitenkaan ole

MRL:n mukaisia erillisiä asuntoja joilla on omat osakekirjat ja oma osoite, erillinen ilmanvaihto sekä oma palo-osastonti. Rakennusvalvonta on tulkinnut asian selvästi minun etujeni vastaisesti ylittäen toimivaltansa ”lakia venyttäen” ja omat tulkintansa (toptenrava) sivuttaen.

Oikeusvaltion perusperiaatteisiin kuuluu mm. sääntö jolla pyritään suojelemaan ihmisiä viranomaisten mielivallalta. Se tarkoittaa muun muassa sitä, ettei lainkäyttäjä (tai siihen rinnastettava toimielin tai virkamies) saa mennä lain kirjaimen ulkopuolelle eikä venyttää lakia siten, että siitä on syytetylle vahinkoa. Hallintoalamaiselta ei voida olettaa muuta kun että hän noudattaa pääkaupunkiseudun yhtenäisiä tulkintoja josta nyt löytyi dokumentti (topten/rava) mustaa valkoisella Tässä yhteydessä on huomioitava että rakennusvalvonta ei ole sanallakaan maininnut minulle toptenrava 117j 01 kortin olemassaolosta.

1.2 Muut seikat jotka osoittavat että kyseessä on yksi huoneisto:

Asemakaava ja rakennuslupa sallivat paritaloon kaksi huoneistoa. Asunnosta (huoneistosta 1B) on annettu ennallistamiskehoitus, johon on kirjoitettu, että huoneisto on jaettu useaksi asunnoksi. Tehdyt muutokset eivät jaa huoneistoa useammaksi asunnoksi. Tämä selviää valituksen edellisen kohdan lisäksi alla olevista.

1.2.1. [REDACTED]n asemakaava ja rakennuslupa ei salli että rakennuksessa on muuta kun kaksi osoitetta [REDACTED] sekä [REDACTED]. Huoneilla ei ole omaa osoitetta; tässä mielessä järjestely ei ole vastoin asemakaavaa (MRL 58 §'ää ei rikottu eikä 174 §'ää) eikä rakennuslupaa.

1.2.2. Jokaisesta huoneesta pääsee asunnon muihin tiloihin sisäoven kautta.

1.2.3. Huoneet ei ole erotettu toisistaan paloeristetyllä seinällä. (ei siis täytä MRL'n vaatimusta koskien erillistä asuntoa)

1.2.4. Huoneilla ei ole erillistä ilmanvaihtoa. (ei siis täytä MRL'n vaatimusta koskien erillistä asuntoa)

1.2.5. MRL ei rajoita asunnossa saniteetitilojen ja keittiöiden lukumäärää.

1.2.6. MRL ei muutenkaan rajoita huoneiden varustustasoa.

1.2.7. Asuntoon ei ole rakennettu uusia ulko-ovia vaan kaikki ulko-ovet ovat alkuperäisen rakennusluvan mukaiset.

1.2.8 Koska huoneistoa ei olla jaettu erillisiksi asunnoiksi vaan kaikki **tilat ovat edelleen osa huoneistoa** niin § 126 a'n 1 momentin 11 kohdan mukaista asunnon jakamista ei ole tapahtunut. Rakennuspaikalla on siis edelleen ainoastaan kaksi asuntoa minka Vantaan kaupungin rakennusjärjestys (25 §) määrää.

Pelastuslaitos on loppuraportissaan todennut että asunnon käyttäjien turvallisuus ja terveydelliset olot eivät ole vaarantuneet vaan täyttävät määräykset (MRL 117 §'ää ei siis rikottu). MRL 125 § määrää että jos työllä **ilmeisesti** voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin niin rakennuslupa tarvitaan. Tässä tapauksessa kun turvallisuutta tai terveydellisiä oloja ei olla vaarannettu niin toimenpiteet eivät vaadi rakennuslupaa eikä siis MRL 125 § ole tässä tilanteessa relevantti.

Huoneistossa ■■■ kaikista asuinhuoneista on kulku ja pääsy muihin huoneisiin ja tiloihin sisäovien kautta sekä poistumismahdollisuus pääsisäänkäynnin kautta.

Huoneiden terveydellisyyden, yksityisyyden ja varustelun taso on hygieania- ja mukavuusominaisuuksillaan keskitasoa laajempi keitto- ja peseytymismahdollisuuksineen. **Huoneistoa ei ole, eikä**

ole tarkoitus jakaa erillisiksi asunnoiksi palo-osastoivilla ja ääntä eristävillä seinillä eikä omilla ilmanvaihtojärjestelmillään.

Vantaan rakennusvalvonta on ylittänyt valtuutensa tulkita lakia. Kaiken lisäksi päätöksen **perustelut pohjautuvat virheelliseen informaatioon.**

Vaatimus palauttaa asunto voimassa olevan rakennusluvan tilaan **ei perustu mihinkään lainkohtaan** ja jättää huomioimatta toptenrava tulkintakortin 117 j 01 johon Vantaan rakennusvalvonta on sitoutunut kuten koko pääkaupunkiseutu sekä useimmat muut Suomen kaupungit (tämän olemassaolosta ei Vantaan rakennusvalvonta ole sanallakaan kertonut minulle). Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee tarkkaan mitkä toimenpiteet vaativat rakennusluvan. Mikään tehdyistä toimenpiteistä ei ole tällainen. Huoneiston sisällä on ilman rakennuslupaa mahdollista rakentaa kevyt väliseinä sekä tehdä ei kantavaan väliseinään ovi. MRL ei rajoita huoneiston varustelutasoa. Se montako pesu- tai keittotilaa yhdessä asunnossa saa olla ei myöskään ole rajoitettu. MRL ei tunne rakennusvalvonnan käyttämää ilmaisua *"itsenäisen asunnon tunnusmerkit täyttävä asunto"*. **Toptenrava 117 j 01 tulkintakortin mukaan kyseessä on nimenomaan huone eikä asunto.** Rakennusvalvonta ei kuitenkaan kerro mitkä nämä "tunnusmerkit" ovat. Koko asunnon alakerta on ollut pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista tilaa ja samaa palo-osastoa mukaanlukien allashuoneen viereinen varasto. Huoneistossa voi olla useita erillisiä saniteetti- ja keittiötiloja. Tällainen samanlainen tulkinta käy ilmi Vantaan **rakennusvalvonnan lähettämästä sähköpostista 23.10.2020**, jossa todetaan että **yläkerran wc/pesutila ei vaadi rakennuslupaa** (Ks. Vantaan märkätilaohje, Liite 8). Miten yläkerran muutokset eivät rakennusvalvonnan mukaan vaadi lupaa mutta vastaavanlaiset muutokset alakerrassa vaativatkin luvan? Mikä on logiikka?? Joka tapauksessa vaatimus purkaa kaikki tehdyt muutokset on selvästi

virheellinen ja toptenrava 117j 01 tulkintakortin ja Vantaan märkätilaohjeen vastaista.

Vantaan kaupunki vaatii että minun pitää purkaa jotakin mikä ei vaadi minkäänlaista lupaa. **Vaatimus perustuu virheelliseen lain, omien ohjeidensa sekä toptenrava kortin tulkintaan.**

Rakennusvalvonta on ”pantannut” loppuun asti sitä mitä se minulta vaatii. Vasta uhkasakon määräämisen yhteydessä rakennusvalvonta on tuonut esiin muutamia selkeitä vaatimuksia ja viitannut lakipykäliin joita se ei ole aiemmin käyttänyt. Nämä **viittaukset eivät kuitenkaan ole sovellettavissa tässä tapauksessa.** Aiemmin esitetyt vaatimukset/kehotukset ovat olleet **ylimalkaisia ja epäselviä.** Vaatimuksilta **puuttuu juridinen perusta.** Aiemmin rakennusvalvonta on vain hokenut (ilman yksiselitteisiä laillisia perusteita) että asunto pitää palauttaa voimassa olevan rakennusluvan mukaiseen tilaan ja viittaa vasta nyt lakipykäliin mihin se ei ole aiemmin viittannut.

Mikä koskee huoneiston ■■■■■ kuulemista tässä asiassa todettakoon että yhtiöjärjestyksen mukaan kumpikin osakas on täysin itsenäisesti vastuussa vain ja ainoastaan tilosta jotka ovat hänen hallinnassaan. Tämä koskee sekä kaikkia kustannuksia että myös mm. kaikkia rakennus-, korjaus- ja kunnostustöihin liittyviä asioita.

Ks. As Oy Friherrsin Veistokuja 1, yhtiöjärjestys liite 6, § 6.

Kohta 2. tarkemmin

Päätös uhkasakosta on tehty väärässä järjestyksessä

Uhkasakkomenettely on aloitettu vaikka **jälkitarkastusta ei ole suoritettu.** Toisekseen **uhkasakkoa ei pidä määrätä ennenkuin hallintoalamaiselle on kerrottu tarkkaan mitä häneltä**

vaaditaan. Vaatimusten pitää olla yksiselitteisiä ja niiden pitää perustua lakiin. Nyt minulle määrättiin uhkasakko ilman että minulle varattiin mahdollisuus esittää omat näkemykseni esitettyihin vaatimuksiin (uhkasakkopäätöksen perustelut erilaiset kuin kuulemiskirjeen perustelut). Tämän lisäksi minulla olisi pitänyt olla riittävästi aikaa tehdä mahdolliset korjaavat toimenpiteet vapaaehtoisesti mikäli ne ovat lainmukaisia ja oikeutettuja vaatimuksia.

2.1. Rakennusvalvonta ei ole tehnyt jälkitarkastusta eikä siten tiedä mitä toimenpiteitä ko. asunnossa on mahdollisesti tehty kehotusten antamisen jälkeen.

2.2. Toukokuussa läheteyn kuulemiskirjeen jälkeen rakennusvalvonta on muuttanut vaatimuksiaan ja niiden perusteita. Näihin muutoksiin minulla ei ole ollut minkäänlaisia mahdollisuuksia vaikuttaa. Ks. liite 4. kohta Lainsäädäntö (MRL 125§) sekä lupajaoston pöytäkirjaote (uhkasakkopäätös), kohta Perustelut (MRA 1008/2017 2 §, MRL 58 §, 174 §, 117 §, 125 §, 126 §, 182 § sekä uhkasakkolaki 6 §). Eli kuulemisvaiheessa perusteluina oli yksi lainkohta mutta uhkasakkopäätöksen ”tuekeksi” oli tullut runsaasti uusia pykäläiä.

Kohta 3. tarkemmin

Rakennusvalvonta on toiminut hyvän hallintotavan vastaisesti ja kieltäytynyt yhteistyöstä ja laiminlyönyt neuvomis- ja vastaamisvelvollisuutensa. Josta räikeintä on jättää kertomatta kuntien yhdessä sovitusta tulkinnasta mikä on huone.

Rakennusvalvonta on toiminut hyvän hallintotavan ja hallintolain säädösten vastaisesti jättäessään kertomatta minulle mitä minulta vaaditaan sekä mitkä seikat puoltavat

etten ole tehnyt mitään väärää. (Toiminta oli täysin päinvastainen kuin se miten Keski-Uudenmaan pelastuslaitos menetteli. Pelastuslaitos neuvoi ja avasi kaikki asiat joita kysyin.)

Hyvään hallintoon kuuluu neuvonta ja vastaaminen hallintoalamaisen esittämiin kysymyksiin. En ole saanut minkäänlaista neuvontaa rakennusvalvonnalta enkä ole saanut vastauksia esittämiini kysymyksiin.

Rakennusvalvonnalta saamani tiedot/vaatimukset ovat olleet ristiriitaisia. Vaaditaan että kaikki kevyet väliseinät ja muut rakenteet jotka eivät vaadi rakennuslupaa pitää purkaa vaikka tulkintakortin 117 j 01 mukaan mitään väärää ei olla tehty.

Rakennusvalvonta lupasi pitää minut ajan tasalla koskien prosessin etenemistä mutta petti tämän lupauksensa

Toukokuussa 2021 rakennusvalvonta lupasi pitää minut ajan tasalla siitä miten uhkasakkomenettely etenee Vantaan kaupungin organisaatiossa. Tästä lupauksesta ei pidetty kiinni. Herää kysymys oliko tarkoituksena etten voisi tuoda omaa näkemystäni päätöksentekijöiden tietoon?

Rakennusvalvonta ei ole halunnut kertoa minulle mitään koskien hyväksymäänsä tulkintaa koskien huoneen varusteluatasoa.

Vantaa on asettanut minulle uhkasakon käyttäen perusteluina jopa täysin omien ohjeidensa vastaisia väitteitä.

Lisäksi viranomainen:

- ei vastannut esitettyihin kysymyksiin
- ei neuvonut hallintoalamaista
- aloitti uhkasakkomenettelyn väärässä järjestyksessä
- muutti uhkasakon perusteluita kuulemiskirjeen jälkeen

- ei pitänyt lupaustaan pitää minut ajan tasalla prossin etenemisestä
- lähti kommentoimaan julkisuuteen keskeneräistä asiaa
- kaiken huipuksi **ei noudattanut edes omia ohjeitaan**

Pyydän HHO'ta tutkimaan onko tällainen menettely hyväksyttävä ja voidaanko tämänkin perusteella hylätä uhkasakkopäätös.

3.1. Lukuisista pyynnöistä huolimatta rakennusvalvonta ei ole suostunut kertomaan mitkä ovat ne *"tunnusmerkit"* joiden perusteella se tulkitsee että huoneiston huoneet ovatkin erillisiä itsenäisiä asuntoja. Rakennusvalvonta käyttää useassa kohdin ilmaisua *"itsenäisen asunnon tunnusmerkit täyttäviä asuntoja "*. Laki ei tunne tällaista ilmaisua.

Rakennusvalvonta ei kuitenkaan ole todennut niiden olevan erillisiä asuntoja. Tämä johtuu siitä että Vantaan **rakennusvalvonta tietää etteivät huoneet ole toptenrava 117 j 01'n mukaan itsenäisiä asuntoja koska huoneista pääsee asunnon muihin tiloihin**. Se että huoneessa on joitakin itsenäisen asunnon tunnusmerkkejä ei automaattisesti tee siitä erillistä asuntoa. **Laki ei rajoita huoneen varustelutasoa**. Osa tunnusmerkeistä täyttyy mutta valtaosa jää täyttymättä. Oleellisin seikka tässä tapauksessa on se että **jokaisesta huoneesta on ovi asunnon yhteisiin tiloihin**.

Uhkasakon perustelut ja sovelletut oikeusohjeet ovat tulleet tietooni vasta siinä vaiheessa kun lupajaosto asetti uhkasakon.

3.2. Rakennusvalvonta ei ole selvittänyt milloin ja missä järjestyksessä muutostyöt asunnossa on tehty ja mitkä toimenpiteet tosiallisesti liittyvät huoneiden varustelutason parantamiseen ja mitkä on tehty paljon aiemmin muista syistä.

3.3. Rakennusvalvonta ei ole ehdottanut miten sovussa pienillä yksinkertaisilla muutoksilla rakennusvalvontaa ”haittaavia tunnusmerkkejä” voitaisiin riittävässä määrin poistaa.

Rakennusvalvonta on lähtenyt vaatimaan että "isolla lekalla" puretaan kaikki (ei rakennuslupaa vaativat) rakenteet vaikka nämä eivät edes mitenkään liity huoneiden varustustason parantamiseen vaan on rakennettu täysin eri syystä ja eri aikaan.

Yleisesti ottaen olen tämän prosessin aikana joutunut kokemaan Vantaan rakennusvalvonnan taholta kohtelua, joka on mielestäni kunnan virkamiehen osalta kaikin puolin **hyvän hallinnon vastaista**. Toisin kuin Keski-Uusimaan pelastuslaitos **rakennusvalvonta ei ole vastannut esittämiini kysymyksiin eikä mitenkään neuvonut minua vaikka olen pyytänyt**. Tuntuu siltä että rakennusvalvonta pikemminkin yrittää harhaanjohtaa minua ja suhtautuu minuun jollain tavalla jopa vihamielisesti. **Minua ei pidetty lupauksista huolimatta ajan tasalla prosessin etenemisestä**. Lopuksi vielä selkeä ”sekoilu” koskien muutoksenhakuohjeita. **Onko niin että oikaisuvaatimusta käsitteleekin aivan eri henkilöt kuin ne jotka ovat uhkasakon määränneet**. Sekä varsinaisessa muutoksenhakuohjeessa että Tommi Hietasen sähköpostissa lukee että oikaisuvaatimus pitäisi lähettää kaupunkiympäristölautakunnalle jossa istuu aivan eri luottamushenkilöt kuin sen lupajaostossa. Maallikon logiikalla ainakaan itseoikaisua ei voi tehdä eri henkilöt kuin ne jotka ovat varsinaisen päätöksen tehneet.

Kohta 4 tarkemmin.

Muutoksenhakuohjeistus on harhaanjohtava ja epäselvä

Uhkasakkopäätöksen liitteenä on muutoksenhakuohjeistus. Ohjeistus on epäselvä eikä siitä selviä yksiselitteisesti miten

minun tulisi menetellä. Pitääkö minun tehdä ensin oikaisuvaatimus ja vasta tämän jälkeen valitus hallinto-oikeuteen vai pitääkö edetä molempia kanavia samanaikaisesti.

Uhkasakkopäätöksen liitteenä on kaksiosainen muutoksenhakuohje. Ensimmäinen ohje koskee valituksen tekemistä Helsingin hallinto-oikeuteen. Toisen muutoksenhakuohjeen mukaan voin tehdä oikaisuvaatimuksen Vantaan kaupunkiympäristölautakunnalle eikä suinkaan sen lupajaostolle joka päätöksen uhkasakosta on tehnyt.. Tähän liittyen olen saanut rakennuslakimies Tommi Hietaselta 8.10.2021 sähköpostin, joka ei ole yksiselitteinen vaan pikemminkin harhaanjohtava. **Ilman perusteluita** hän toteaa että lautakunnalle voi tehdä valituksen **ainoastaan koskien rakennusvalvontataksaa**. Pääasian valitus hänen mukaansa pitää toimittaa hallinto-oikeuteen. Tämä on ristiriidassa sen kanssa mitä lukee lupajaoston päätöksen muutoksenhakuohjeessa. Siinä lukee ”*Jos olet tyytymätön tähän päätökseen, voit vaatia oikaisua Vantaan kaupunkiympäristölautakunnalta,*” . En ymmärrä miksi minulle annettiin näin monia ristiriitaisia muutoksenhakuohjeita eikä esim. lähetetty uutta päätöstä pätevällä muutoksenhakuohjeella. Tällaisessa tilanteessa, jossa viranomaisilta saa näin ristiriitaista tietoa niin lienee varmintä tehdä valitus kaikkiin mahdollisiin instansseihin. Herää kysymys oliko tarkoitus sotkea asiat täysin niin että määräajat ”palavat” virheellisestä ohjeistuksesta johtuen. Onhan määräaikojen noudattaminen (sen lisäksi että lähettää valituksensa oikeaan paikkaan) erittäin oleellista tällaisissa asioissa.

Pyydän HHO'ta jo tämänkin perusteella hylkäämään uhkasakon.

Lopuksi

Vantaan kaupungin rakennusvalvonta ei ole toiminut kuten neutraalin, tasapuolisen ja oikeudenmukaisen

viranomaisorganisaation tulisi toimia.

Näyttää siltä että kun asia esiteltiin lupajaostolle niin esittelijä ei saanut rakennusvalvonnalta tasapuolista informaatiota eikä siten pystynyt toimimaan tasapuolisesti. Esim. jaoston jäsenillä ei ollut tiedossa että tilasta toiseen pääsee sisäovien kautta ja että rakennetut uudet seinät olivat kevytrakenteisiä eivätkä ole paloeristetty kuten erillisissä asunnoissa tulee olla. Saamieni tietojen mukaan näyttää siltä että kaikki minun esittämäni perusteet ovat jääneet päätöskokouksessa lupajaoston jäsenille pimentoon.

Herää huoli siitä miten rajalliset mahdollisuudet erilaisten luottamuselinten jäsenillä on käytännössä perehtyä käsiteltävien asioiden taustoihin. Pelkona on että luottamusmiesorganisaatio jää pakoistakin täysin virkakoneistolta saamansa tiedon varaan.

Miten luottamushenkilöt pystyvät muutamassa päivässä perehtymään joskus hyvinkin monimutkaisiin teknis-juridisiin ongelmakohtiin. Tällaisissa tilanteissa luottamushenkilöt (=päätoksentekijät) ovat liiaksi/täysin esittelijän ja etenkin asiaa valmistelevan virkakoneiston näkemysten varassa. Esittelijän vastuu on suuri samoin kuin asiaa valmistelevien virkamiesten. Tässä tapauksessa näyttää saamieni tietojen perusteella siltä että asiaa käsitelleet virkamiehet ovat laiminlyöneet virkavelvollisuutensa tuoda asiat tasapuolisesti esille eli niin ”syytäjän” kuin ”syytetyn” näkemykset asiasta. Etenkin kun ”syytetty” yritetään pitää ”pimennossa” ettei hän vain mitenkään pystyisi esittämään asiassa virkamiehen esitykseen eriäviä näkemyksiä perusteluineen päätöstä tekeville luottamushenkilöille (=tuomarille).

Asiaa selvitellessä olen saanut käsityksen että uhkasakon

määrääminen eteni nopeasti esittelijän esityksen mukaisesti. **Syytetty tuli tuomituksi ilman että hän sai esittää omia näkemyksiään ja niiden perusteita päätöksentekijöille (=tuomarille).**

Luottamus Vantaan kaupungin rakennusvalvontaan on tämän prosessin aikana kadonnut täysin. **Rakennusvalvonta ei ole suostunut yhteistyöhön. En ole saanut vastauksia esittämiini kysymyksiin. Minua ei ole neuvottu eikä opastettu. Saamani ”tiedot” ovat olleet osin virheellisiä, osin ristiriitaisia.** Koen että Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan **lupajaosto on tullut harhaanjohtetuksi.** Joka tapauksessa päätös on tehty yksipuoliseen kuvaan perustuen.

Lopuksi **”sekoilu” koskien muutoksenhakua.** En ole enää mitenkään varma millainen muutoksenhaku ja mihin instanssiin minun kuuluu tehdä. En pysty luottamaan rakennusvalvonnalta saamiini tietoihin. Siksi, jotta oikeuteni tulisi varmistetuksi ole pakotettu etenemään ehkä hieman epätavallisella tavalla.

Kaiken huippuna löytämäni tieto että rakennusvalvonta on ollut laatimassa tulkintaa joka vie pohjan uhkasakkopäätöksen perusteluilta. **Mikä on ollut rakennusvalvonnan motiivi kun se on ryhtynyt tähän prosessiin?**

Koska asia on ainakin maallikolle työläs tehdä niin pyydän saada täydentää valitusta 30.11.2021 asti. Samoin pyydän, jos en ole pystynyt ilmaisemaan asiaani riittävän selvästi, niin minulle esitetään selvennys-/täydennyspyyntö.

Toivon kaiken yhteydenpidon tapahtuvan sähköpostin välityksellä.



Lähetän erillisinä liitteinä seuraavat dokumentit:

- Liite 1. pelastuslaitoksen pöytäkirja 28.9.
- Liite 2. rakennusvalvonnan muistio 6.10.
- Liite 3. rakennusvalvonnan sähköposti 30.11.
- Liite 3. pelastuslaitoksen päätsösasiakirja 18.12.
- Liite 4. rakennusvalvonnan lähettämä kuulemiskirje 19.5.
- Liite 5. vastine kuulemiskirjeeseen 1.6.
- Liite 6. As Oy Frirrsin Veistokuja 1:n yhtiöjärjestys
- Liite 7. toptenrava tulkintakortti MRL 117j01
- Liite 8. Vantaan märkätilaohje

YHTEENVETO prosessin etenemisestä:

Tapahtumat ja yhetydenpito rakennusvalvonnan kanssa 15.9.2020 tehdyn tarkastuskäynnin jälkeen:

28.09.2020 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos lähettää palotarkastuspöytäkirjan kehotuksineen. Pelastuslaitoksen kanssa yhteistyö sujui hyvin. Sain kaikkiin esittämiini kysymyksiin selkeät ja perustellut vastaukset.

28.09. Tiedustelin tekeekö rakennusvalvonta oman raportin

29.09. Vastaus, rak.valv. tekee oman muistion

02.10. Kiirehtimispyyntö

06.10 Toinen kiirehtimispyyntö

06.10. Rakennusvalvonta lähettää muistion, joka on epäselvä ja ristiriitainen. Muistion kohdassa Lainsäädäntö

- viitataan MRL:n 125 §:ään, jossa lukee: *"rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä **ILMEISESTI** voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin"*.

Rakennusvalvonta näyttää "unohtaneen" mitä sana **ILMEINEN** tarkoittaa.

Synonyymejä ovat selvä, ilmiselvä, silminähtävä, huomattava, merkittävä, korostunut, havaittava. Jättämällä tämän sanan huomioonottamatta tilanne kääntyy minun kannaltani olennaisesti huonompaan suuntaan.

- rakennusvalvonnan väite että asunnon kaikki asukkaat eivät pysty käyttämään ns. pääsisäänkäyntiä on virheellinen. Tarpeen tullen asunnon kaikki asukkaat pystyvät käyttämään ns. pääsisäänkäyntiä. Todettakoon että useimmista asunnon huoneista on huomattavasti lyhyempi poistumismahdollisuus vaaratilanteessa.

Kohdassa Johtopäätökset

- lakitekstin **sana ILMEINEN on jätetty pois**, jolloin **lain merkitys muuttuu oleellisesti**

- laki ei tunne rakennusvalvonnan käyttämää ilmaisua *"itsenäisen asunnon tunnusmerkit täyttäviä asuntoja"*

07.10. pyyntö selventää muistiota/kehotuksia

09.10. rakennusvalvonta lähettää vastauksen, joka on epämääräinen ja perustelematon

Siinä todetaan että *"palotarkastajan havainnot ja velvoitteet ovat yksi osa mitä tulee ottaa huomioon"*. Rakennusvalvonta ei kuitenkaan kerro mitä muuta tulisi huomioida. Lopuksi rakennusvalvonta toteaa täysin perustelematta että asunto pitää palauttaa voimassa olevien rakennuslupien mukaiseen tilaan vaikka mikään tehdyistä toimenpiteistä ei ole sellainen että minun olisi pitänyt hakea rakennuslupaa. Kevyet väliseinät asunnon sisällä eivät vaadi rakennuslupaa. Samoin välioven asentaminen ei-kantavaan seinään ei vaadi lupaa.

10.10. Tarkennuspyyntö 09.10. lähetettyyn vastaukseen

16.10. Kiirehtimispyyntö

21.10. Toinen kiirehtimispyyntö

22.10. Kolmas kiirehtimispyyntö (määräaika lähenee)

23.10. Rakennusvalvonta vastaa viimein.

Valitettavasti vastaus on kuitenkin epämääräinen ja ristiriitainen. Rakennusvalvonta viittaa MRL:n 125 §:n 2. mom toteamalla että on olemassa riski. Ei taaskaan minkäänlaista perustetta väitteelle. Lain mukaan riskin pitäisi olla **ILMEINEN** mutta tämä unohtuu rakennusvalvonnalta. Toisaalta rakennusvalvonta toteaa että tarkastusrakennusmestari Jorma Suokkaan mukaan *"yläkerran wc/suihkutilat eivät vaatisi rakennuslupaa"*. Vastauksen epäloogisuutta lisää toteamus *"muun muassa tehtyihin uusiin seiniin tulee tehdä palo-osastointi"*. Miksi vain uusiin seiniin? Miten on väliovien laita?

08.11. Selvennyspyyntö 23.10. lähetettyyn sähköpostiin

13.11. Kiirehtimispyyntö

18.11. Useamman puhelinsoiton jälkeen rakennuslakimies Tommi Hietanen vastaa liitaten 23.10. rakennusvalvonnan lähettämään sähköpostiin. Ei halua tarkentaa vaatimuksia vaan uhkaa uhkasakon käyttöönotolla. Yhdessä puhelinsoitossa Hietanen toteaa ”*kyllä pitäisi tietää mitä on tullut tehtyä*”. Tällaista kommenttia ei voida mitenkään pitää hyvän hallintotavan mukaisena, pikemminkin arrogantin viranhaltijan täysin epäkorrektina ja sopimattomana toimintana.

19.11. Tarkennuspyyntö Hietasen sähköpostin johdosta

27.11. Uusi tarkennuspyyntö

30.11. Rakennusvalvonta lähettää sähköpostin, jossa ilmoitetaan että jälkitarkastusta ei pidetä mutta lupaavat palata asiaan

18.12. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos lähettää päätösasikirjan. Sen mukaan olen ratkaissut tyydyttävällä tavalla kaikki pelastuslaitoksen toimivaltaan kuuluneet kehotukset. Pelastuslaitoksen pöytäkirjan oleen ensimmäisen kehotuksen ”*asunnon saattaminen rakennusluvan mukaiseen tilaan*” pelastuslaitos siirsi rakennusvalvonnalle, joka on asiassa toimivaltainen viranomainen. Mikäli asuntoon olisi jäänyt jotakin mikä **ILMEISESTI olisi vaikuttanut asunnon turvallisuuteen tai sen käyttäjien terveydellisiin oloihin** niin en olisi saanut pelastuslaitokselta ”puhtaita papereita”.

19.05.2021 Rakennusvalvonta lähettää kuulemiskirjeen uhkasakon asettamisen johdosta. Rakennusvalvonta on edennyt väärässä järjestyksessä. Uhkasakkoprosessi käynnistettiin ennenkuin selkeät vaatimukset yksiselitteisin perustein olivat saatettu tietooni. Tämän jälkeen minulle olisi pitänyt varata riittävä aika toteuttaa tarvittavat muutokset. Lopuksi rakennusvalvonnan olisi pitänyt suorittaa jälkitarkastus. Rakennusvalvonnan valitsema menettely näyttää pikemminkin uhkasakkohakuiselta lähestymistavalta. Olen lähettänyt yhteensä viisi selvityspyynnöä saamatta selkeitä vastauksia. Yhteistyö ei ole edennyt

01.06. Vastine ja pyyntö että minua pidetään ajan tasalla miten asia etenee Vantaan organisaatiossa. Vastineessa pyydetään vielä uudelleen että rakennusvalvonta määrittelee tarkasti mitkä tekemistäni muutöstöistä on lainvastaisia.

,

,

,

,

,

