



§ 198

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen tarkastusinsinöörin asuinkerrostalon rakennuslupapäätöksestä pitämästä loppukatsel- muksesta, As. Oy Helsingin Annex

HEL 2022-009161 T 10 04 03

5-0011-22-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti käsitellä yksikön päällikön nro 12 esityksen kokouksen kolmantena asiana.

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Erkki Luokkanen. Asian-
tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus

Juhani Strandén: Pyydän asian pöydälle

Kannattaja: Janna Rantanen

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti yksimie-
lisesti panna asian pöydälle Juhani Strandénin ehdotuksesta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi
Toivanen Timo, tarkastusinsinööri, puhelin: 09 310 26427
timo.toivanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava 12100
- 2 Kantakartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Loppukatselmuspöytäkirja 16-1868-A
- 5 Loppukatselmuspöytäkirja, osittainen 16.6.2021
- 6 Loppukatselmuspöytäkirja, osittainen 28.4.2022
- 7 Muutoslupa 5-2132-17-AM
- 8 Muutoslupa 5-0101-21-AM



24.11.2022

9	Päätösote, rakennuslupa 5-1868-16-A
10	Oikaisuvaatimus 12.7.2022
11	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022
12	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 1, kirjeenvaihto
13	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 2, kirjeenvaihto
14	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 3, kirjeenvaihto
15	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 4, kirjeenvaihto
16	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 5, kirjeenvaihto
17	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 6, kirjeenvaihto
18	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 7, kirjeenvaihto
19	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 8, kirjeenvaihto
20	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 9, tavarantarkastuskertomus
21	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 10, tavarantarkastus
22	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 11, Skanska Talonrakennus Oy
23	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 12, pesualtaan viemäröinti
24	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 13, Kiilto Kerafiber vedeneristysjärjestelmä työselostus
25	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 14, pesualtaan kirjeenvaihto
26	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 15, Kiilto märkätilat
27	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 17, Helsingin Annex lausunto
28	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 18, tarkastuslausunto Annex A 601
29	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 19, kirjeenvaihto
30	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 20, Annex as 501 palokatkot
31	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 21, muistio
32	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 22, palokatko-suunnitelma
33	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 23, kirjeenvaihto
34	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 24, ennakkotarkastus Vahanen
35	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 25, putkivuoto
36	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 26, eristepuutteen
37	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 27, kylmälinja
38	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 28, valvontaportti
39	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 29, mitoitus
40	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 30, keittiö
41	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 31, ikkunatiedote
42	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 32, lista
43	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 33, tiiveys
44	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 34, lista
45	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 35, kippi-ikkuna
46	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 36, ims
47	Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 37, entalcon



24.11.2022

- 48 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 38, Rava selvityspyyntö
- 49 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 39, muistio Vahanen Rakennusfysiikka Oy
- 50 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 40, pölynäyte
- 51 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 41, Kiilto
- 52 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 42, liikenne
- 53 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 43, nostoalue
- 54 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 44, työmaa
- 55 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 45, työmaa
- 56 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 46, Poliisi
- 57 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 47, rakennuslupa
- 58 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 48, loppukatselmuspöytäkirja
- 59 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 49, tiivistelmä vuosikorjausten ennakkotarkastus Vahanen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää jättää As. Oy Helsingin Annexin oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön tarkastusinsinöörin 30.6.2022 pitämästä lopullisesta loppukatselmuksesta tutkimatta. Asuinkerrostalon rakennusluvan tunnus on 5-1868-16-A.

Ympäristö- ja lupajaosto päättää lisäksi olla ryhtymättä velvoitetoimenpiteisiin oikaisuvaatimuksessa esitettyjen vaatimusten johdosta.

Pöytäkirjanote asunto-osakeyhtiölle saantitodistuksella.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin rakennuslautakunta on 13.12.2016 § 389 tekemälään päätöksellä myöntänyt hakijalle, As. Oy Helsingin Annexille rakennusluvan 7-kerroksisen, 29 huoneistoa käsittävän asuinkerrostalon rakentamiselle osoitteessa Telakkakatu 12, kiinteistötunnus 91-5-132-2 (lupatunnus 5-1868-16-A). Rakennuksessa on myös 3 kellarikerrosta ja ullakko. Hankkeelle on myönnetty kaksi rakennustyön aikaista muutoslupaa (5-2132-17-AM ja 5-0101-21-AM) sekä jatkoaikaa rakennushankkeen loppuunsaattamiselle (5-2791-21-AJ).

As. Oy Helsingin Annexin hakemuksesta on pidetty osittaiset loppukatselmuksessa jossa asuinhuoneistot on hyväksytty käyttöön, 16.6.2021 (asuinkerrostalo, poislukien kellarin autotallit ja niiden viereiset sulkuti-



lat) sekä 28.4.2022 (-1 -2 -3 kerrosten autotallit). Lopullinen loppukatselmus on samoin As. Oy Helsingin Annexin hakemuksesta pidetty 30.6.2022.

As. Oy Helsingin Annex on vaatinut 12.7.2022 vireille tulleessa oikaisuvaatimuksessaan, että loppukatselmus peruutetaan tai poistetaan tai että rakennusvalvonta oikaisee loppukatselmuksen pöytäkirjaa tai päätöstä, ja ryhtyy toimiin oikaisuvaatimuksessa mainittujen virheiden ja puutteiden korjaamiseksi.

Yhtiö perustelee oikaisuvaatimustaan muun ohella viemäreiden ja kaivojen puutteellisilla asennustavoilla, palokatkoja koskevilla puutteellisuuksilla, havaituilla putkivuodoilla, rakennusaikaisen valvonnan yhteydessä havaittujen puutteiden korjaamisen epäonnistumisilla, rakennustyömaan turvallisuusongelmilla sekä ilmanvaihtoa, viilennystä ja putkiriikkoja sekä rakennustyön jälkeä suorittettavaa siivousta koskevilla puutteilla.

Rakennusluvan hakija ja siten maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n mukainen rakennushankkeeseen ryhtyvä on rakennusluvan hakemisesta lähtien ollut As. Oy Helsingin Annex. As. Oy Helsingin Annex on näin ollen rakennushankkeeseen ryhtyvänä ollut alusta lähtien vastuussa hankkeen toteutuksesta ja valvonnasta ja myös tarvittavien korjausten teettämisestä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että lopullinen loppukatselmus ei merkitse sitä, etteikö asunto-osakeyhtiö voi ryhtyä tarvittaviin korjauksiin ja neuvotteluihin sen tahtoman lopputuloksen saamiseksi. Rakennusvalvonnan tehtävänä ei ole ratkaista asunto-osakeyhtiön ja sen sopimus-kumppaneiden välisiä toteutusta koskevia erimielisyyksiä. Mikäli asiaa käsiteltäisiin rakennusvalvonnassa velvoiteasiana, asetettavat velvoitteet ja määräykset kohdistuisivat asunto-osakeyhtiöön, eivät esimerkiksi urakoitsijaan.

Kunnan rakennusvalvonnan toteuttama valvonta on niin sanottua suhteutettua valvontaa. Hallituksen esityksen (147/2013 vp) sivulla 35 on pykälän 149 kohdalla todettu, että rakennusvalvonnan valvontatyö on luonteeltaan lähinnä pistokokeen omaista; valvonta kohdistuisi rakennusvalvontaviranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Rakennustyön suoritukseen liittyvällä työvaiheiden tarkastusten todentamisella myös seurattaisiin, että rakennustyöstä vastuulliset huolehtivat heille kuuluvista tehtävistään.

Rakennusvalvonta ei siten ole laatuviranomainen, eikä valvonta voi ulottua rakennushankkeen tai rakennuksen kaikkiin osiin. Rakennus-



valvonta ei valvo rakennustyön laadukkuutta tai sitä, onko rakennus rakennettu osapuolten välisen sopimuksen mukaisesti.

Loppukatselmuksen suorittamista koskevan MRL 153 §:n 3 momentin mukaan loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä MRL 150 §:n 3 momentissa säädetään. MRL 150 §:n 3 momentin mukaan, jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianomaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.

Loppukatselmuspöytäkirjassa on katsottu, että rakennustyö on suoritettu myönnetyn rakennusluvan sekä säännösten ja määräysten mukaisesti. Tämän johdosta loppukatselmuspöytäkirjassa ei ole annettu mitään määräyksiä. Oikaisuvaatimuksessa mainitut puutteet yhden huoneiston palokatkoissa on loppukatselmuksen jälkeen korjattu. Loppukatselmukseen ei siksi voi hakea oikaisua, ja oikaisuvaatimus on siten jätettävä tutkimatta.

Esille tuodut puutteet ovat rakentamisen laatuun liittyviä ja asunto-osakeyhtiön ja sen sopimuskumppanien välisiä sopimusriita-asioita. Kun loppukatselmuksessa ei ole annettu mitään sellaista asiapäätöstä, jolla olisi muutettu myönnettyjä rakennuslupia, ja kun on kyse laatuun ja sopimukseen liittyvästä riita-asiasta, ei asiassa ole perusteita ryhtyä velvoitetöimenpiteisiin.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava myös siitä, että rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaativuus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito.

Maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Pykälän 2 momentin mukaan valvontatehtävän laajuutta ja laatua harjoittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan haki-



jan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat. Pykälän 3 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 149 §:n mukaan rakennustyö on tehtävä siten, että se täyttää rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämissä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n 1 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamista koskevassa luvassa määrätä pohjakatselmuksen, sijaintikatselmuksen, rakennekatselmuksen sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksen toimittamisesta, jos se on tarpeen rakennustyön valvomiseksi. Pykälän 3 momentin mukaan jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määrääjasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Asianosaisen oikeudesta vaatia määräykseen oikaisua rakennusvalvontaviranomaiselta säädetään 187 §:ssä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
- 2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselemukset ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja
- 6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.



Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja. Loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 150 §:n 2 momentissa säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa sekä mitä 150 §:n 3 momentissa säädetään. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.

Oikaisunhaun kohteena oleva loppukatselmus

Rakennusvalvonnan rakenneyksikön tarkastusinsinööri on 30.6.2022 tekemällään lopullisella loppukatselmuksella hyväksynyt käyttöön rakennusluvan 5-1868-16-A nojalla rakennetun asuinkerrostalon.

Loppukatselmuksipöytäkirjassa todetaan seuraavaa:

Hankkeeseen ryhtynyt toimitti hyväksymänsä ulkopuolisen asiantuntijan tarkastusraportin tiivistelmän, päiväyksellä 30.5.2022, raportti arkistoitu Lupapisteeseen. Ryhtyneen edustaja ilmoitti, että raportissa mainitut korjaustyöt tehdään 20.8.2022 mennessä.

Osittaisessa loppukatselmuksessa 28.4.2022 käyttöön hyväksyty alue käsittää kellarin autotallien lisäksi myös savusulkutilat, ryhtyneen edustaja korjasi MRL 153§ ilmoitustaan tältä osin.

Asiantuntijalausunto poistumisreittien paloturvallisuudesta päiväyksellä 28.3.2022 on tallennettu Lupapisteeseen.

Rasitesopimus päivitetään hankkeeseen ryhtyneen edustajan mukaan koko alueen valmistuttua.

Liiketilän 2 osalta KVV-IV-katselmuksissa on kirjattu päiväyksellä 17.5.2021: Liiketila 2, (kahvila/ravintola), keittölaitteet asentamatta, kun kahvila/ravintola yrittäjää ei ole. Siis vesijohdot varauksena ja viemäroinnit valmiina. Liiketila 2, iv-laitteet valmiina. Kun kahvila/ravintola yrittäjä tulee, voi tulla lähinnä säätötekniisiä muutoksia.

MRL 153 §:n mukainen rakennushankkeeseen ryhtyneen ilmoitus loppukatselmusta varten ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on tallennettu Lupapisteeseen.

Loppukatselmus on kirjattu ilman viranomaisen paikallakäyntiä, toimitettuihin asiakirjoihin perustuen.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset ja perusteet



24.11.2022

As. Oy Annex on 12.7.2022 rakennusvalvontaan toimitetulla oikaisuvaatimuksella vaatinut oikaisua mainittuun loppukatselmukseen. Oikaisuvaatimuksessa on todettu muun ohella seuraavaa:

Annexin hallituksen käsityksen mukaan loppukatselmuksen edellytykset eivät ole täyttyneet erityisesti edellä mainittujen rakennuksen säännöstenmukaisuuden ja käyttöturvallisuuden osalta eikä loppukatselmusta olisi siten pitänyt hyväksytysti suorittaa.

Annexin osakkeenomistaja on toimittanut rakennusvalvonnalle selvityksiä, jotka käsittelevät rakennuksen vikoja ja puutteita. Rakennusvalvonta on saanut siten virheitä ja puutteita koskevaa tietoa myös muulta taholta, kuin taloyhtiötä tuolloin hallinneelta perustajaosakkaalta. Annexin hallitus katsoo, että perustajaosakkaan (rakennushankkeeseen ryhtyvän edustajana) viranomaiselle toimittamat tiedot eivät anna riittävää ja oikeaa kuvaa rakennuksen vioista ja puutteista ja rakennusvalvonnan olisi tullut ottaa huomion myös muutoin saamansa selvitys. Annexin hallitus katsoo, ettei rakennusvalvonta ole ryhtynyt selvittämään rakennusvalvonnalle tuotuja puutteita asianmukaisella tavalla eikä loppukatselmusta olisi tullut suorittaa ja rakennusta hyväksyä.

Annexin hallitus vaatii, että loppukatselmus peruutetaan/poistetaan tai että rakennusvalvonta oikaisee loppukatselmuksen pöytäkirjaa/päätöstä ja ryhtyy toimiin, joihin alla mainitut virheet ja puutteet antavat aiheutta ja joilla voidaan varmistua, että rakennus saadaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämään loppukatselmuskuntoon sekä turvalliseksi ja terveelliseksi käyttäjilleen.

Oikaisuvaatimuksessa on yksilöity seuraavia puutteita:

Viemäri/kaivo: Kiilto on toimittanut aiheesta kaksi täysin toisistaan poikkeavaa lausuntoa. Vahanen on antanut lausunnon. Eurofins on antanut alustavasti suullisen lausunnon. Annexin hallituksen mielestä Kiiltä eikä Vahanen ole laissa määritelty "riippumaton" asiantuntija. Molemmilla tahoilla on Skanskan kanssa huomattavia liiketaloudellisia intressejä. Kyseinen kiistanalainen virhe on todettu ja varmistettu kahdessa Telakkarannan kohteessa, Annexissa ja Courtissa. Puhutaan virheestä, joka koskettaa satoja kylpyhuoneita ja joiden korjaaminen aiheuttaa huomattavia kustannuksia Skanskalle. --

On ilmeistä, että eri asiantuntijat tulkitsevat asian täysin toisistaan poikkeavalla tavalla (myös tuotevalmistajan omat asiantuntijat). Kyseiselle tilanteelle on laissa olemassa selkeä menettelytapa johon rakennusvalvonta ei jostain syystä ole ryhtynyt.-- Molempien yhtiöiden osakkaiden oikeusturvan kannalta olisi ensiarvoisen tärkeää saada virallinen ja objektiivinen kannanotto siihen, että liittyykö erityisesti viemäröinnin toteu-



24.11.2022

tustapaan suunnittelu- tai rakennusvirhettä vai onko rakennusvalvonnan yksiselitteinen kanta, että toteutustapa on sallittu riippumatta ulkopuolisten asiantuntijoiden vastakkaisista näkemyksistä.

Palokatkot ja rakennevuodot: Annexissa on havaittu puutteita palokatkoissa eikä Skanska ole toiminut palokatkosuunnitelmien mukaisesti. Skanska ei ole pyynnöistä huolimatta ryhtynyt asiassa Annexin hallituksen mielestä tarpeenmukaisiin korjaaviin toimenpiteisiin. Huoneisto ***** rakennevuodon tutkimuksissa havaittiin, että osa palokatkoista puuttui kokonaan. Tämän johdosta havaittiin ao. kohdissa voimakas ilmavirtaus (liite18). Lisäksi osa palokatkoista eivät olleet tiiviitä (liite19, liite20). -- Skanskan on ilmoittanut, ettei ole ollut tarvitse noudattaa palokatkosuunnitelmaa, joka on loppukatselmukselle välttämätön dokumentti. Rakennevuotoa on havaittu aistinvaraisesti (betoninen tuoksu) myös huoneiston ***** kylpyhuoneessa.

Putket: Kohteen käyttöönotosta lähtien kohteessa on ollut lukuisia putkiin liittyviä vuotoja eri huoneistoissa ja porraskäytävillä. Skanska on suorittanut huoneistossa ***** lukuisia kertoja putkiin liittyviä korjauksia (liite23). Lukuisista korjaustoimenpiteistä huolimatta tarkastuksessa löytyi olennaisia putkiin liittyviä puutteita (liite18). Vahasen suorittamassa ennakkotarkastuksessa havaittiin myös lisää puutteita putkissa (liite24). Skanska on korjannut Vahasen havaitsemat putki puutteet kohteessa 06/2022. Välittömästi näiden korjausten jälkeen havaittiin porraskäytävässä vuoto (liite25) sekä putkissa eristepuutteita (liite26). Vuoto on todennäköisesti ollut kohteessa sen käyttöönotosta lähtien ruostejäлкien perusteella. Lämmitysputken hitsauksessa havaittiin kärkeä virhe, hitsaus ei ollut tehty koko putken ympärille.

Rakennusaikainen valvonta:

Sitowise on toiminut kiinteistössä rakennusaikaisena valvojana (liite28). -- Annexin hallituksen mielestä on äärimmäisen huolestuttavaa, että Skanskan valitsema valvoja kirjaa virheet ja puutteet, mutta niitä ei ole korjattu rakennusaikana, vaan hankalat virheet ja puutteet jätetään tarkoituksella huoneiston asukkaana reklamoitavaksi. Vaikka osa virheistä ja puutteista ovat vähäpätöisiä (esim. siivous ja listat), antaa se Annexin hallituksen mielestä selkeän kuvan rakennusaikaisen valvonnan ja havaittujen virheiden korjaamisen järjestelmällisestä epäonnistumisesta.

Ilmanvaihto

Ilmanvaihdossa on havaittu vakavia puutteita, huoneistoissa olevat IMS-pellit kalibroivat itseään tiheästi. 30 min saunomisen aikana havaittiin, että IMS-pellit kalibroivat itsensä noin 2 minuutin ajan noin 5 kertaa. Kalibroinnin aikana ilmanvaihdon poisto lakkaa toimimasta koko-



24.11.2022

naan, mutta ilmaa tulee tuloilmakanavasta. Huoneistosta tulee huomattavan ylipaineinen johon Vahasen ennakkotarkastus raportissa kiinnitetään huomiota (liite24). Skanska on ilmoittanut, ettei kyseistä järjestelmää ole heillä käytössä missään muussa asuinkerrostalokohteessa. Skanska on nyt korjannut ja muuttanut IV laitteiden toimintaa 06/2022, mutta emme tiedä toimiiko se määräysten mukaisesti (liite36).

Viilennys: Huoneistoissa on erilliset säätimet lattialämmitykselle ja viilennykselle. Keväällä ja syksyisin viilennys sekä lämmitys voi olla samanaikaisesti päällä. Entalcon on antanut asiasta lausunnon (liite37). Lausunto on täysin ristiriidassa sen kanssa, miten säätimet toimivat sekä miten Skanska on oheistanut näiden käytössä.

Rakennusvalvonnan selvityspyyntö:

19.11.2021 Skanska on toimittanut rakennusvalvonnalle selvityksen huoneiston ***** osalta (liite38). Skanskan selvityksessä on virheellistä ja harhaanjohtavaa tietoa.

Turvallisuus: Rakennusvalvonta antoi kiinteistön autotalleille ja parkkihallille käyttöönottoluvan, vaikka palo-opasteet eivät toimineet (autotalleissa eikä kohteen kerroksissa -1, -2 ja -3) (liite8). Vahasen ennakkotarkastus raportissa on mainittu akuutteja terveyteen ja turvallisuuteen liittyviä puutteita (mm. irtotiili/pellit, rakennusaikainen palo ja rakennuspöly alakaton yläpuolella). --

Rajaamattomalla julkisella katualueella Skanska on työskennellyt nostureiden kanssa. Jos nosturista työkalut tai muut tavarat olisivat tippuneet, olisi ne suoraan tippunut jalankulkijoiden päälle (liite43).-- Rakennusvalvonnalle on myös ilmoitettu jalankulkijoiden turvallisuuteen liittyviä epäkohtia. Skanska on käyttänyt kohteen pelastusaluetta säännöllisesti työmaan yleisenä pysäköintipaikkana, johon on myös paloviranomainen puuttunut tarkastuskäynneillä.

Vahasen ennakkotarkastus raportti: Skanskan tilaamassa Vahasen ennakkotarkastus raportissa on satoja yksittäisiä korjattavia kohtia (liite24). Osa Vahasen raportoimista puutteista ovat todella karkeita (mm. kattotyöt) joista voi hyvällä syyllä pohtia onko työmaan työskentely ollut ammattimaista ja valvonta asianmukaista. Vahasen ennakkotarkastus raportissa ei ole jostain syystä lisätty rakennevuotoa, jonka tutkimuksen myös Vahanen on tehnyt (liite39).

Vahasen tiivistetty raportti:

Vertaamalla Vahasen ennakkotarkastusraporttia Vahasen tiivistetyn raportin kanssa on ollut helppo havaita, ettei kaikkia terveyteen ja turvallisuuteen liittyviä puutteita ole mainittu Vahasen tiivistetyssä rapor-



24.11.2022

tissa. Vahasen tiivistetystä raportista puuttuvat monet terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät asiat, jotka tässä oikaisuvaatimuksessa on esitetty.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi
Toivanen Timo, tarkastusinsinööri, puhelin: 09 310 26427
timo.toivanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava 12100
- 2 Kantakartta
- 3 Sijaintikartta
- 4 Loppukatselmuspöytäkirja 16-1868-A
- 5 Loppukatselmuspöytäkirja, osittainen 16.6.2021
- 6 Loppukatselmuspöytäkirja, osittainen 28.4.2022
- 7 Muutoslupa 5-2132-17-AM
- 8 Muutoslupa 5-0101-21-AM
- 9 Päätösote, rakennuslupa 5-1868-16-A
- 10 Oikaisuvaatimus 12.7.2022
- 11 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022
- 12 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 1, kirjeenvaihto
- 13 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 2, kirjeenvaihto
- 14 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 3, kirjeenvaihto
- 15 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 4, kirjeenvaihto
- 16 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 5, kirjeenvaihto
- 17 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 6, kirjeenvaihto
- 18 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 7, kirjeenvaihto
- 19 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 8, kirjeenvaihto
- 20 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 9, tavarantarkastuskertomus
- 21 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 10, tavarantarkastus
- 22 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 11, Skanska Talonrakennus Oy
- 23 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 12, pesualtaan viemäröinti
- 24 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 13, Kiilto Kerafiber vedeneristysjärjestelmä työselostus
- 25 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 14, pesualtaan kirjeenvaihto
- 26 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 15, Kiilto märkätilat
- 27 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 17, Helsingin Annex lausunto
- 28 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 18, tarkastuslausunto Annex A 601
- 29 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 19, kirjeenvaihto



24.11.2022

- 30 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 20, Annex as 501 palokatkot
- 31 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 21, muistio
- 32 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 22, palokatko-suunnitelma
- 33 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 23, kirjeenvaihto
- 34 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 24, ennakkotar-kastus Vahanen
- 35 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 25, putkivuoto
- 36 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 26, eristepuut-teet
- 37 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 27, kylmälinja
- 38 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 28, valvontara-portti
- 39 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 29, mitoitus
- 40 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 12.7.2022, liite 30, keittiö
- 41 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 31, ikkunatiedote
- 42 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 32, lista
- 43 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 33, tiiveys
- 44 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 34, lista
- 45 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 35, kippi-ikkuna
- 46 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 36, ims
- 47 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 37, entalcon
- 48 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 38, Rava selvi-tyspyyntö
- 49 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 39, muistio Va-hanen Rakennusfysiikka Oy
- 50 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 40, pölynäyte
- 51 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 41, Kiilto
- 52 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 42, liikenne
- 53 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 43, nostoalue
- 54 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 44, työmaa
- 55 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 45, työmaa
- 56 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 46, Poliisi
- 57 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 47, rakennuslu-pa
- 58 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 48, loppukatsel-muspöytäkirja
- 59 Oikaisuvaatimus 12.7.2022, täydennys 13.7.2022, liite 49, tiivistelmä vuosikorjausten ennakkotarkastus Vahanen

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Oikaisunhakija

Otteen liitteet
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-sianto