Lähettäjä: AVI No-reply <no-reply@avi.fi>
Lähetetty: tiistai 19. maaliskuuta 2024 13.29
Vastaanottaja: AVI Kirjaamo Lounais-Suomi
Aihe: Selvitys hallintokantelun johdosta LSAVI/[redacted]/2023

Luottamuksellisuus: Luottamuksellinen



Salassa pidettävä / Sekretessbelagt / Classified

Aihe / Ämne / Subject
Selvitys hallintokantelun johdosta LSAVI/[redacted]/2023

Lähettäjä / Avsändare / Sender
kirjaamo@naantali.fi.sec

Avaa viesti / Öppna meddelandet / Open message

Olet saanut salassa pidettävän sähköpostiviestin. Viesti avataan ja siihen voidaan vastata yläpuolella olevasta linkistä. Yhteys on suojattu SSL-salauksella. Turvallisuussyistä viestin lukemista on rajoitettu ja se voidaan lukea korkeintaan 30 päivän a[redacted].

Du har fått ett sekretessbelagt meddelande. Meddelandet kan öppnas och svaras på från länken ovanför. Förbindelsen är skyddad med SSL-kryptering. Av säkerhetsskäl är läsningen begränsad och meddelandet kan läsas i högst 30 dagar.

You have received a classified message. The message can be opened and replied to from the link above. The connection is protected with SSL encryption. Due to security reasons reading of the message is limited and can be read for 30 days at most.

Lähettäjä: kirjaamo@naantali.fi.sec
Lähetetty: tiistai 19. maaliskuuta 2024 13.28
Vastaanottaja: kirjaamo.lounais@avi.fi.sec
Aihe: Selvitys hallintokantelun johdosta LSAVI/[redacted]/2023
Liitteet: Selvitys AVI [redacted] hallintokantelu 18032024.docx; Liite 1b Tutkinnan päätös 4.1.2024 L-S Poliisi.pdf; Liite 1a Esitutkinnan päätös 19122022.pdf; Liite 2 Pöytäkirjaote Naantalin kaupunginhallitus 28.3.2022 § 97 liitteineen.pdf; Liite 3 Pöytäkirjaote § 49.pdf; Liite_pöytäkirjaote § 49.pdf; Liite 4 Turun Kuntotutkimus Oy lausunto [redacted] 8 24.11.2022.pdf; Liite 5 AOKS-n vastaus OKV-[redacted]10-2023.pdf; Liite 6 Selvityspyyntö AVI vastaukset 15.3.2024.docx; Liite 7f [redacted] koonti AVI.xlsx; Liite 8 Tj kohteet.xlsx

Luottamuksellisuus: Luottamuksellinen

This mail has been delivered encrypted via TLS from [213.141.111.162]

Ohessa toimitetaan selitys hallintokanteluun liitteineen lukuun ottamatta alla mainittua laajaa kansioitua aineistoa.

Liitteet 7 a-e toimitetaan AVI:n kirjaamoon 19.3.2024 muistitikulla aineiston laajuuden vuoksi.
Aineisto sisältää kiinteistökohtaisesti kansioituina rakennusvalvonnan kaiken materiaalin lupa- ja valvonta-asiakirjoineen sekä mahdolliset sähköpostikirjeenvaihdot asiakkaan kanssa.

Yhteyshenkilö kaupunginlakimies Turo Järvinen

Naantalin kaupungin kirjaamo kirjaamo@naantali.fi

20.3.2024

Lounais-Suomen aluehallintovirasto (AVI)
Peruspalvelut, oikeusturva, luvat
PL 4, 13035 AVI
kirjaamo.luonais@avi.fi

Asia Naantalin kaupungin selvitys 11.1.2024 saapuneeseen selvityspyyntöön hallintokantelusta

Viite Selvityspyyntö 11.1.2024 dnro LSAVI/[redacted] Naantalin kaupungin rakennusvalvonnan toiminnasta

Selvitys Yleistä

Naantalin kaupunki ei vastineessaan ota kantaa hallintokantelussa selostettuihin yksityishenkilöiden välisiin asioihin taikka muutoin yksityisoikeudellisiin oikeustoimiin, kuten esimerkiksi kiinteistökaupan virheisiin.

Kaupungin käsityksen mukaan aluehallintoviraston (AVI) toimivaltaan ei kuulu kantelukirjelmässä pyydetyllä tavalla rikoslain tunnusmerkistöjen täyttymisen tutkiminen. Sen osalta poliisi on jo tehnyt tutkimatta jättämispäätökset 19.12.2022 ja 4.1.2024 (liitteenä 1a -b) kantelijoiden tekemiin tutkintapyyntöihin.

Säädöstaustasta, keskeisesti maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL), viranomaistoiminnan (rakennusvalvonta) osalta on syytä todeta seuraavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 119 §:n ”Huolehtimisvelvollisuus rakentamisessa” mukaan *rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.*

Maankäyttö- ja rakennuslain hallituksen esityksen HE 101/1998 mukaan rakennusvalvonnan osalta kysymys on rakennustarkastukselta vaadittavan huolellisuuden suhteesta rakentamiseen osallistuvien henkilöiden ammattitaitoon. Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan pykälässä ehdotetaan täsmennettäväksi ja korostettavaksi rakennushankkeeseen ryhtyvän eli sen alulle panijan velvollisuutta huolehtia rakentamisen kelvollisuudesta. Hänen vastuullaan olisi, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.

Rakennusvalvonnan tarkoituksena ei siis ole siirtää kunnalle riskiä sellaisista vahingoista, jotka ovat rakentajan tai rakennushankeen vastuuhenkilöiden vastuulla. Lisäksi rakennusvalvonta on luonteeltaan suhteutettua valvontaa eli rakennusvalvontaviranomainen voi päättää eli käyttää harkintavaltaansa esimerkiksi toimintaan kuuluvien tarkastusten tai katselmusten laajuudesta ja yksityiskohtaisuudesta, kuten MRL 124 §:stä käy ilmi.

Postiosoite
PL 43
21101 NAANTALI

Käyntiosoite
Käsityöläiskatu 2
21100 NAANTALI

Puh. +358 2 434 5111
Telefax +358 2 435 3060

Sähköposti
kirjaamo@naantali.fi
etunimi.sukunimi@naantali.fi

MRL 124 §:n ”**Viranomaisvalvonta rakentamisessa**” mukaan *kunnan rakennusvalvonta-viranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.*

Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

Maankäyttö- ja rakennuslain hallituksen esityksen HE 101/1998 mukaan 124 §:n 1 momentin säännöstä ei ole tarkoitettu kuvaamaan viranomaistoiminnasta johtuvia virkavastuita taikka vahingonkorvausvastuuta. Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan rakentamisen viranomaisvalvonta ei pysty eikä ole tarkoitettu takaamaan rakentamisen hyvää laatua. …

Pykälässä säädettäisiin rakentamisen viranomaisvalvonnan toiminta-ajatuksesta. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä olisi yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia siitä, että rakentamisessa noudatetaan, mitä ehdotetussa laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Säännös ei viranomaisen toimivallan osalta ole kattava eikä sitä ole tarkoitettu kuvaamaan viranomaistoiminnasta johtuvia virkavastuita tai kunnan mahdollisia vastuita vahingonkorvauksesta. Näitä koskevat ratkaisut perustuisivat edelleenkin paljolti yksityiskohtaisempaan säännöstöön ja osaksi yleistä vahingonkorvausta koskeviin säännöksiin. Maininnalla yleisestä edusta viran omaisvalvonnassa on tahdottu tehdä ero siihen rakennuttajan suorittamaan valvontaan, jolla varmistetaan rakentamisen sopimusperusteisten laatuvaatimusten täyttyminen.

Viranomaisvalvonta perustuisi edelleenkin niin sanottuun suhteutettuun valvontaan, joka on voimassa olevassa laissa vuodelta 1989. Valvontatehtävän laajuutta ja laatua harkittaessa otettaisiin huomioon rakennushankkeen vaativuus, luvan hakijan ja hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaavien henkilöiden asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut valvonnan tarpeeseen vaikuttavat seikat. Ensiksi kiinnitettäisiin siten huomiota rakennushankkeeseen ja tästä johtuvaan tehtävien vaativuuteen. Toiseksi selvitettäisiin, onko rakennushankkeessa toimivilla riittävä kelpoisuus tehtäviinsä. Myös muut seikat voisivat vaikuttaa valvonnan tarpeeseen. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen kokemuksella rakentajista olisi siten myös merkitystä. Perusajatuksena on, että näin järjestetty viranomaisvalvonta kannustaisi rakennushankkeeseen ryhtyvän pyrkimystä parhaaseen mahdolliseen rakennussuunnitteluun ja rakennustyön suoritukseen.

Rakennuslupien myöntämisen sekä kohteiden rakentamisen ajanjaksona voimassa olleina katselmuksista ja tarkastuksista on säädetty seuraavasti.

> *MRA 76 §. Katselmukset ja tarkastukset.*
>
> *Rakennustyön aikana tarpeen mukaan toimitettaviksi määrättäviä katselmuksia ovat pohjakatselmus, rakennekatselmus sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmus. Näiden lisäksi voidaan rakennusluvassa määrätä suoritettaviksi muitakin katselmuksia. Katselmuksia saadaan tarvittaessa yhdistää tai toimittaa vaiheittain.*

Rakennushankkeeseen ryhtyvän edustajan, vastaavan työnjohtajan, katselmukseen liittyvän erityisalan työnjohtajan sekä tarvittaessa rakennuksen suunnittelijoiden on oltava läsnä katselmuksessa. Katselmus saadaan kuitenkin toimittaa, vaikka joku edellä mainituista ei olisi paikalla.

Katselmuksessa on tarkoitus todeta, onko tiettyyn rakennusvaiheeseen kuuluvat toimenpiteet ja tarkastukset sekä tarvittavat selvitykset tehty ja onko havaittujen epäkohtien tai puutteiden johdosta edellytetyt toimenpiteet suoritettu.

Rakennustyömaalla voidaan lisäksi suorittaa rakentamisen valvomiseksi tarpeellisia muitakin tarkastuksia ja työmaakäyntejä. Katselmuksen ja tarkastuksen suorittamisesta tehdään merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjaan tai lupa-asiakirjoihin. Mitä tässä pykälässä säädetään, koskee myös rakennuksen loppukatselmusta.

MRL 153 §. Rakennuksen käyttöönotto.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on loppukatselmuksessa käyttöön hyväksytty. Muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset on suoritettava tätä aikaisemmin.

Loppukatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen, jos sellainen on määrätty laadittavaksi, olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajalle.

Hallituksen esityksen HE 101/1998 yksityiskohtaisissa perusteluissa kohdasta 153 § ”Rakennuksen käyttöönotto” todetaan, että rakennusta tai sen osaa ei saisi ottaa käyttöön ennen kuin se on loppukatselmuksessa käyttöön hyväksytty. Kuten nykyisinkin, loppukatselmus voitaisiin myös suorittaa vaiheittain, esimerkiksi silloin, kun rakennus tai sen osa on valmis, mutta rakennustyöt muussa osassa kohdetta vielä jatkuvat tai pihatyöt ovat keskeneräisiä. Muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset olisi ehdotuksen mukaan suoritettava tätä aikaisemmin. Näistä esimerkkinä ovat rakennuksen sähköasennukset, joiden tarkastamisesta on säädetty erikseen.

Loppukatselmuksen hakeminen on rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutena. Sen yhteydessä tulisi rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen, jos sellainen on määrätty laadittavaksi, olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajalle. Rakennusvalvontaviranomaisen asiana ei olisi tarkastaa ohjeen hyvyyttä tai muutoin vakuuttua sen kelvollisuudesta. Riittävää olisi, että ohje on laadittuna ja vastaa sisällöllisesti ohjeen tarkoitusta.

MRA 79 §. Suunnitelmasta poikkeaminen.

Rakennustarkastaja voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytystä suunnitelmasta, jollei poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä poikkeaminen vaikuta naapurien asemaan. Piirustuksiin on merkittävä rakennustyön aikana hyväksytty muutos ja sen hyväksynyt viranomainen. Tarkistetut piirustukset on ennen loppukatselmusta toimitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Ympäristöministeriön sittemmin vuonna 2015 antamassaan *Ympäristöministeriön ohjeessa rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta* (YH5/601/2015) todetaan nimenomaisesti luvussa 7 rakennustyönaikaisista viranomaiskatselmuksista ja -tarkastuksista, että katselmuksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole eikä voikaan olla yksityiskohdissaan tarkastaa tai taata rakentamisen kelvollisuutta.

Sähköturvallisuuslain (410/1996) 25 §:n mukaan lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista valvoo sähköturvallisuusviranomainen ministeriön johdon ja valvonnan alaisena, jollei muuta säädetä.

Sähköturvallisuuslain 4 §:n 8 -kohdan mukaan sähköturvallisuusviranomaisella tarkoitetaan turvatekniikan keskusta (TUKES).

1. Vanhentumisesta

Kantelussa lueteltujen tapahtumien päivämäärien perusteella kyse on pääosin yli viisi (5) ja jopa yli kymmenen (10) vuotta vanhoista tapahtumista.

Hallintolain 53 b §:n mukaan kahta vuotta vanhemmasta asiasta tehtyä kantelua ei tutkita, ellei siihen ole erityistä syytä. Kaupungin käsityksen mukaan asiassa on kysymys kantelijoiden tai osan heistä tekemien kiinteistökauppojen riidoista.

Kantelun voi tehdä hallintotehtävää hoitavan *lainvastaisesta menettelystä tai velvollisuuden täyttämättä jättämisestä* toimintaa valvovalle viranomaiselle. Maankäyttö- ja rakennuslain viranomaiselle antaman harkintavallan käyttö ja sen puitteissa toimiminen sekä sen perusteella luodut käytännöt eivät ole hallintolain tarkoittamaa lainvastaista toimintaa taikka velvollisuuden täyttämättä jättämistä. Niin ikään edellä selostetulla tavalla maankäyttö- ja rakennuslain 124 §:n säädöstä ei ole tarkoitettu kuvaamaan viranomaistoiminnasta johtuvia virkavastuita tai kunnan mahdollisia vastuita vahingonkorvauksesta. Maininnalla **yleisestä edusta viranomaisvalvonnassa** on tahdottu tehdä ero siihen rakennuttajan suorittamaan valvontaan, jolla varmistetaan rakentamisen sopimusperusteisten laatuvaatimusten täyttyminen.

2. Kiinteistöjen virhevastuusta

Kiinteistökaupasta sekä sen virhevastuusta säädetään maakaaressa. Rakennusvalvonnan tehtäviin ja toimivaltaan ei kuulu arvioida kiinteistökaupan virheitä, kuten ei aluehallintovirastonkaan. Naantalin kaupunki taikka rakennusvalvonta ei myöskään ole ollut osapuolena missään kantelijoiden selostamissa kiinteistökaupoissa.

Kantelijat tai osa heistä ovat toimittaneet Naantalin kaupungille kantelun ja vahingonkorvausvaatimuksen, jonka Naantalin kaupunginhallitus on käsitellyt 28.3.2022 § 97 (liitteenä 2) hyläten korvausvaatimukset vahingonkorvauslakiin perustumattomina.

3. Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle tehdyn hallintokantelun käsittely

Osa kantelijoista toimitti 28.5.2023 Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle osoitetun hallintokantelun koskien rakennusvalvonnan toimintaa. Ympäristö- ja rakennuslautakunta käsitteli hallintokantelun päätöksellään 15.08.2023 § 49 (liitteenä 3) todeten rakennusvalvonnan asiakirjojen arkistoinnista muun muassa seuraavaa:

> *Rakennusvalvonnan asiakirjat muodostavat oman arkistokokonaisuuden, josta vastaa rakennusvalvonta. Asiakirjojen arkistoinnin osalta todetaan, että arkistonmuodostussuunnitelman mukaan lupa-asiakirjoja säilytetään pääsääntöisesti, kunnes rakennus on purettu. Käytännössä tämä tarkoittaa pysyvää säilytystä. Määräajan säilytetään rakennuslupaan liittyvää kirjeenvaihtoa (5 vuotta). Katselmuspöytäkirjoja säilytetään 10 vuotta rakennuksen katselmuksesta. Säilytysaika perustuu kunnallisten asiakirjojen säilytysajat -suositukseen.*
>
> *Loppukatselmuspöytäkirja säilytetään, kunnes rakennus on purettu. Lupapäätös säilytetään pysyvästi. 10 vuotta tai alle säilytettävistä asiakirjoista ei tehdä erillistä hävitysluetteloa.*
>
> *Arkistonmuodostussuunnitelmassa määritellyt säilytysajat perustuvat pääsääntöisesti Kuntaliiton laatimaan suositukseen. ”Kunnallisten asiakirjojen säilytysajat” -dokumentti on suositus, ei määräys, johon on koottu ohjeen laatimishetkellä voimassa olevaa lainsäädäntöä, määräyksiä ja suosituksia. Tämän jälkeen säilytysaikojen ja -tapojen osalta on noudatettavaksi tullut esimerkiksi Arkistolaitoksen 2016 päätös rakennusvalvonnan sähköisten asiakirjojen pysyvästä säilytyksestä.*
>
> *2000- luvun alun tilanteeseen verrattuna rakennusvalvonnassa on vuonna 2013 otettu käyttöön pilottiluonteisesti Lupapiste -sähköinen asiointipalvelu rakennusluvan hakemiseksi sekä rakennushankkeen asiakirjojen toimittamiseksi. Sähköinen Lupapiste -asiointipalvelu on otettu täysimääräisesti käyttöön vuonna 2016 yhdessä sähköisen arkiston kanssa.*

Ympäristö- ja rakennuslautakunta totesi hallinkantelun johdosta tekemässään päätöksessään muun muassa seuraavaa:

> *Ottaen huomioon, että Naantalin rakennusvalvonnassa on otettu vuodesta 2013 lukien ja kokonaisuudessaan vuonna 2016 käyttöön sähköinen asiointipalvelu (Lupapiste) rakennusluvan hakemiseksi sekä hankkeen asiakirjojen toimittamiseksi sähköisine arkistoineen, katsoo lautakunta, että rakennusvalvonta on jo ryhtynyt tarvittaviin toimenpiteisiin rakennushankkeiden dokumentoinnin sekä asiakirjojen arkistoinnin saattamiseksi voimassa olevan lainsäädännön edellyttämälle tasolle. Näin ollen lautakunta katsoo, että hallintolain 53 b §:n perusteella ei hallintokantelun vuoksi ole aihetta ryhtyä enempiin toimenpiteisiin.*

Postiosoite
PL 43
21101 NAANTALI

Käyntiosoite
Käsityöläiskatu 2
21100 NAANTALI

Puh. +358 2 434 5111
Telefax +358 2 435 3060

Sähköposti
kirjaamo@naantali.fi
etunimi.sukunimi@naantali.fi

4. [redacted] loppukatselmus 9.10.2020, maankäyttö- ja rakennuslain säädökset sekä rakennusvalvontakäytännöt

Tarkastusinsinööri on hankkeeseen ryhtyneen tilauksesta suorittanut loppukatselmuksen [redacted] 9.10.2020 klo 9.00 alkaen. Loppukatselmuksella on suullisesti ilmoitettu hankkeeseen ryhtyneelle mitkä asiakirjat on vielä toimitettava rakennusvalvonnalle loppukatselmuksen kirjaamiseksi hyväksytysti suoritetuksi.

Hankkeeseen ryhtynyt on saamansa ohjeistuksen mukaisesti toimittanut 26.10.2020 rakennusvalvonnalle sähkötarkastuspöytäkirjan, vesi- ja viemärisuunnitelmat sekä ilmanvaihtosuunnitelmat. Piirustukset on leimattu rakennusvalvonnan hyväksymiksi 4.11.2020, jonka jälkeen katselmuspöytäkirja loppukatselmuksesta 9.10.2020 on toimitettu hankkeeseen ryhtyneelle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), sellaisena kuin se kyseisen [redacted] kiinteistön rakennusluvan myöntämishetkellä 24.8.2006 on ollut voimassa, on katselmuksista ja tarkastuksista säätänyt MRA 76 §:ssä aiemmin edellä selostetusti.

Edellä maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiä sekä niiden hallituksen esityksen perusteluja selostaen todetaan, että rakennusvalvontaviranomaisella ja viranhaltijoilla on lakiin perustuvaa harkintavaltaa niin hankkeen rakennusluvassa asetettavien ehtojen kuin rakennustyön aikana tarpeellisina suoritettavien katselmusten osalta.

Tarkastusinsinöörillä viranhaltijana ei myöskään ole velvollisuutta epäillä taikka ryhtyä selvittämään kollegoidensa aiempia päätöksiä taikka kirjauksia esimerkiksi rakennusluvan ja rakennushankkeen osalta.

Liitteenä olevasta [redacted] asuinrakennuksen hankkeen lupakoosteesta käy ilmi, että sijainnin merkintä on tehty (eli katselmus pidetty) 21.6.2006 kaupungin mittausosaston toimesta, joka on ollut normaali käytäntö. Rakennustarkastaja Juha Kuokkanen on suorittanut rakennekatselmuksen 8.8.2007 ja asuinrakennus on otettu käyttöön 20.12.2007 suoritetulla osittaisella loppukatselmuksella (=käyttöönottokatselmus) MRL 153 §:n hallituksen esityksen yksityiskohtaisissa perusteluissa selostetun mukaisesti.

Rakennekatselmuksessa 8.8.2007 sekä osittaisessa loppukatselmuksessa 20.12.2007 on rakennustarkastajan tullut havaita kerrotut työnaikaiset muutokset tai poikkeamat lupasuunnitelmista. Yleisen kokemuksen ja käytännön mukaan rakennustarkastaja on rakennekatselmuksen yhteydessä hyväksynyt työaikaiset muutokset MRA 79 §:n mukaisesti, mutta hankkeeseen ryhtynyt ei ole velvoitteensa mukaisesti toimittanut rakennusvalvontaan muutoskuvia.

Aluehallintovirastolle (AVI) toimitetun kantelun liitteenä on rakennusinsinööri Antti Kuparisen (Turun Kuntotutkimus Oy) 12.12.2022 päivätty lausunto [redacted] -kiinteistöstä ([redacted], jonka sivulla 7 on teksti ”*Kohdekäynnillä selatuista papereista löytyi kuitenkin periaatteellinen piirustus, jossa sokkelirakenne ja perustamistapa ovat yhtenäiset toteutuksen kanssa”* ja sivulla 8 on valokuva rakennepiirustuksesta päivättynä 11.12.2006 ja kuvateksti, että ”*tarkastuksessa havaittiin rakennepiirustus, joka vastaa lähestulkoon toteutusta. Piirustusta ei ole toimitettu rakennusvalvontaan*” (liitteenä 4). Hankkeeseen ryhtyneellä on siten ollut rakennekuvat 8.8.2007 pidetyllä rakennekatselmuksella sekä osittaisella loppukatselmuksella 20.12.2007. Rakennekuvat ovat siirtyneet kiinteistökaupan yhteydessä kantelijoille, vaikka niitä ei rakennusvalvonnalle ole toimitettu MRL:n edellyttämällä tavalla.

MRA 76 §:n mukaisesti rakennustarkastaja on hankekohtaisesti arvioinut tarpeenmukaisesti pidettävät katselmukset (aloituskokous, sijainnin merkintä, rakennekatselmus, osittainen loppukatselmus) sekä sittemmin 9.10.2020 pidetyn loppukatselmuksen. Kyseessä on ollut tavanomainen pientalon rakennushanke. MRA 76 §:n mukaisesti katselmuksia saadaan yhdistää, joka on tarkoituksenmukainen ja vakiintunut käytäntö. Erillistä merkintää ei ole välttämätöntä ollut tehdä eri katselmuskohtiin esimerkiksi käyttöönottokatselmuksen eli osittaisen loppukatselmuksen yhteydessä.

Osittaisen loppukatselmuksen 20.12.2007 katselmuspöytäkirjaan on rakennustarkastaja Juha Kuokkanen huomautuksina kirjannut seuraavat:

- varapoistumistiet rakennettava 2. krs. asuinhuoneista;
- osoitenumero asennettava;
- hormikatselmus pidettävä ennen tulisijan käyttöönottoa ja
- talotikkaat asennettava.

Käytäntö hormikatselmuksen osalta on ollut, että hankkeeseen ryhtynyt tilaa nuohoojan katselmoimaan tulisijan hormeineen ja jonka hyväksynnällä ne saa ottaa käyttöön. Rakennusvalvonta ei ole edellyttänyt sille toimitettavaksi dokumenttia katselmuksesta, vaan dokumentaatio on hankkeeseen ryhtyvän omalla vastuulla ja hänen omaa oikeusturvaansa varten.

Turun alueen rakennustarkastusyhdistys on aikanaan pohtinut menettelytapasuosituksia kunnallisten käytäntöjen yhtenäistämiseksi Turun seudulla mm. loppukatselmuksesta rakennusluvan vanhennuttua. Kyseessä olevassa hankkeessa rakennusvalvonta on yhdistyksen yhteisen linjauksen mukaisesti todennut mm. pidetyn tarpeellisen määrän katselmuksia ja loppukatselmuksen suorittamisen perustelluksi.

Loppukatselmuksella 9.10.2020 on todettu osittaisella loppukatselmuksella (=käyttöönottokatselmus) 20.12.2007 kirjatut huomautukset tehdyiksi ja rakennustyön muutoinkin valmistuneeksi.

5. Lopuksi

Naantalin kaupunki katsoo, että rakennusvalvonnan viranhaltijat ovat kantelussa selostetuissa tapahtumissa toimineet toimen ja tehtävän suorittamiselle sen laatu ja tarkoitus huomioon ottaen kohtuudella asetettavia vaatimuksia ja säädöksiä noudattaen sekä lainsäädännön suoman harkintavallan puitteissa.

Kantelijoiden yhteydenottoihin ja tietopyyntöihin viranhaltijat ovat vastanneet hyvän hallintotavan mukaisesti, jonka osaltaan apulaisoikeuskanslerikin on todennut vastauksessaan 25.9.2023 [redacted] (liite 5).

MRL:n 124 §:n ja sen hallituksen esityksen (HE) yksityiskohtaisten perustelujen mukaisesti rakentamisen *viranomaisvalvonta ei pysty eikä ole tarkoitettu takaamaan rakentamisen hyvää laatua. Säädöstä ei ole tarkoitettu kuvaamaan viranomaistoiminnasta johtuvia virkavastuita tai kunnan mahdollisia vastuita vahingonkorvauksesta. Maininnalla yleisestä edusta viranomaisvalvonnassa on tahdottu tehdä ero siihen **rakennuttajan suorittamaan valvontaan**, jolla varmistetaan rakentamisen sopimusperusteisten laatuvaatimusten täyttyminen.*

Naantalin kaupungin ympäristö – ja rakennuslautakunta on 15.8.2023 § 49 (päätösote liitteenä 2) niin ikään käsitellyt AVI:n kantelun tekijöistä [redacted] lautakunnalle tekemän hallintokantelun rakennusvalvonnan toimista todeten, että sähköisen lupa-

asioinnin sekä sähköisen arkistoinnin myötä on jo tapahtunut merkittävä muutos 2000 -luvun alussa olleisiin asiakirja-, dokumentointi- sekä arkistointikäytäntöihin.

Rakennustarkastaja Markku Aro on laatinut erillisen liitteenä (liite 6) olevan selvityksen AVI:n selvityspyynnön kysymyskohtiin niiltä osin kuin tässä selvityksessä ei niihin ole vastattu.

Liitteinä 7. a-f. on kantelijoiden kiinteistöittäin rakennusvalvonnan arkiston lupa- ja suunnitelma-asiakirjat sekä mahdolliset yhteydenotot sähköpostikirjeenvaihtoineen.

Naantalissa 18. päivänä maaliskuuta 2024

Riitta Luotio
hallintojohtaja
Naantalin kaupunki

Turo Järvinen
kaupunginlakimies, varatuomari
Naantalin kaupunki

Liitteet

1. a-b. Lounais-Suomen poliisilaitoksen päätökset 19.12.2022 ja 4.1.2024 tutkimatta jättämisestä
2. Päätösote kaupunginhallituksen 28.3.2022 § 97 vahingonkorvausvaatimuksen käsittelystä
3. Päätösote ympäristö- ja rakennuslautakunta 15.8.2023 § 49 hallintokantelun käsittelystä
4. Turun Kuntotutkimus Oy:n lausunto 24.11.2022 [redacted]
5. Apulaisoikeuskanslerin vastaus 25.9.2023 [redacted] kanteluun
6. Rakennustarkastajan selvitys AVI:n kysymyksiin
7. a-f. Kiinteistöittäin kantelijoiden rakennusvalvonnan arkiston lupa- ja suunnitelma-asiakirjat sekä mahdolliset yhteydenotot sähköpostikirjeenvaihtoineen ja koontitaulukko kiinteistöittäin
8. Taulukko työjohtajakohteista Naantalin rakennusvalvonnan tiedoista