

Kuulemisen_kommentit – TkT Virtanen – 2025-10-02 – asiantuntija (rakentamisen prosessi)

Lukuohje / Dokumentin rakenne

Tämä dokumentti sisältää ensin **sanatarkan litteroinnin** käräjäoikeudessa annetusta todistajan kuulemisesta.

Litterointia ei ole muokattu sisällöllisesti.

Jokaisen litteroidun jakson jälkeen esitetään **kantajan analyysi ja kommentti**, jotka on merkitty sanalla “**Kommentti:**”.

Kommentit ovat erillistä oikeudellista ja teknistä arviointia eivätkä ole osa alkuperäistä lausumaa.

Ranki: Joo, eliikkä sit voidaan mennä kysymyksiin. Siellä näkyy.

Joo, [REDACTED], olkaa hyvä.

[REDACTED]: Kiitos puheenjohtaja. Kertoisitteko ensin koulutustaustastanne ja työhistoriastanne?

Virtanen: No joo tosiaan talonrakennustekniikka on tullut koko ikä opiskeltua seitsemänkymmentäluvulta melkein tähän päivään asti Tampereen teknillisessä korkeakoulussa. Vajaa parikymmentä vuotta sitten väittelin puurakentamisesta.

[REDACTED]: Millaista kokemusta teillä on rakennusprosesseista?

Virtanen: No siis joo ja tuo kokemus tietysti 15 vuotta olin rakennesuunnittelijana ja sitten 20 vuotta opetustehtävistä Sepänskadulla Tekulla. Että se on työhistoria pääasiassa.

[REDACTED]: Kun olette antaneet tämän asiantuntijalausunnon, niin onko teillä ollut tämän lausunnon antamiseksi tarpeeksi asiakirja-aineistoa käytettävissä, vaikka ette ole siellä paikan päällä kohteessa käyneet?

Virtanen: Kyllä silloin kun kolme vuotta sitten kun tähän perehtyi, niin silloin oli aineistoa ja senkin jälkeen tässä kolmen vuoden aikana on tietokone täynnä materiaalia, että on aika runsaslukuinen aineisto ollut käytössä. Silloinkin kun tein tämä kolme vuotta sitten.

[REDACTED]: Sitten mennään tähän lausunnon sisältöön. Olette tässä todenneet, että ongelmana tässä kohteessa on, että ei ensinnäkään löydy pohjatutkimusta ja

perustamistapalausuntoa, niin pitääkö tällaiset aina olla tehtynä jotta talon rakentaminen voidaan aloittaa?

Virtanen: Joo, eli kun itse silloin hahmotin tämän prosessin että miten tämä prosessi olisi pitänyt mennä viranomaisten ja sitten työmaan kautta koska se ei ole toiminut, ja sitten kun mennään tähän itse rakennusprosessiin, niin tämä pohjatutkimushan on tietysti jo eka, mikä kertoo sitten, että miten se talo pitäisi perustaa etenkin kun me ollaan täällä Lounais-Suomessa vanhan merenpohjan alueella. Pitäisi nyt kairata ainakin, että voidaanko se tehdä maanvaraisena tai onko se paalutettava niin kuin usein Turun alueella ja löytyiskö jopa kalliot, olisiko kalliovaraisena sitten.

Mutta pohjatutkija kertoo sen, että mikä perustamistapa siihen tehdään ja sitten jos se on maanvarainen, niin täytyy tietysti kertoa, että paljonko se maaperä kantaa kuormaa. Se on ehdoton edellytys että muuten ei kyllä oikein voi lähteä rakentamaan minkäänäköistä rakentamista.

■■■■■: Kenen vastuulla näiden tekeminen on, tämä pohjatutkimus ja perustamistapalausunto?

Virtanen: Periaatteessa rakennuttajahan, kuka ryhtyy rakentamaan sitä, hänhän hankki kaikki nämä suunnittelijat, pääsuunnittelija eli yleensä arkkitehti isommissa kohteissa ja sitten erikoissuunnittelijat, rakenne ja sähkö ja LVI, ilmanvaihto ja automaatiot ja näin.

Ja pohjatutkimus on ensimmäinen, joka pohjatutkijalta pitäisi tilata. Kun tiedetään rakennuksen paikka tontilla, niin yleensä pientaloissa riittää ainakin nurkista kairaa ottaa näytteen, että millainen maaperä nurkista löytyy. Siitä hän tekee perustamislauseannon, että paljonko siellä on savipatjaa tai maapatjaa. Missä kantavat kerrokset on sitten ja sen jälkeenhän vasta pystyy sitten rakennesuunnittelija lähtemään suunnittelemaan perustuksia, kun hän tietää että miten se meinataan perustaa, että piirtääkö paluukartan tai kuinka leveät anturat hän tekee kun tietää sen maaperän kantavuuden.

■■■■■: Eli ymmärsinkö oikein että rakennesuunnittelija sitten pitäisi nimetä ja tehdä nämä rakennesuunnitelmat sitten sen jälkeen pohjatutkimus ja perustamistapalausunto on jo annettu?

Virtanen: Niin eli yleensähän rakennuttaja ottaa jo se suunnittelutiimin, eli ekana hän ottaa tietysti tämä arkkitehdin, mikä suunnittelee nämä taiteelliset alueet ja sitten otetaan jo mukaan suunnitteluvaiheessa kyllä kaikki muutkin, rakenne ja LVI-, sähkö ja ilmanvaihto ja kaikki porukka, koska siinä voi tulla jo arkkitehdin suunnittelussa sellaiset vaadit, joita ole rakennesuunnittelijan kykyjä, että jos on liian lennukas suunnitelma niin pysyykö se talo pystyssä. Hyvä olla se suunnittelutiimi jo alkujaan kokonaisuutena siinä, että tehdään suunnittelupalavereita ja keskustellaan koko sakki siellä sitten yhdessä. Mutta tosiaan ilman pohjatutkimusta rakennussuunnittelija ei pääse edes alkuun ollenkaan.

■■■■■: Voidaanko rakennekatselmus tehdä jos ei ole tehty rakennesuunnitelmia?

Virtanen: Mitä että?

███: Että voidaanko rakennekatselmus tehdä jos ei ole rakennesuunnitelmia tehty?

Virtanen: Ei, mihin verrataan. Yleensähan sanotaan, että pitäisi olla, kun on hyvin suunniteltu on puoliksi tehty, niin mun mielestä kun tässä nyt tuntuu että ei ole mitään suunnitelmia mistään, niin miten mä voin verrata? Yleensä mennään työmaalle vertaamaan, kun mulla on viralliset suunnitelmat, jotka rakennusvalvonta on hyväksynyt, niin sitten niitä verrataan mitä työmaalla on tehty eli jollei suunnitelmia löydy ja sitten jos työmaa on tehnyt itseksensä siellä omin päin mitä haluaa niin se on aikamoinen ristiriita tietysti sitten.

███: Eli onko ne suunnitelmat sellaisia jotka tulisi rakennusvalvonnassa hyväksyttää?

Virtanen: Kyllä, siis viralliset piirustukset ja sitten tietysti jos rakentamisen aikana tulee muutoksia, niitäkin joskus sattuu, tulee esimerkiksi perustamishommassa, kun kaivetaan sitä maata esiin ja löytyy jotakin, niin voidaan paalujen sijaintia muuttaa, niin kaikkihan ne sitten ne tarkepiirustukset täytyy rakennusvalvonnassa vielä hyväksyttää tietysti.

███: Mitä näissä rakennesuunnitelmissa tarkemmin esitetään ja mitä siitä voi seurata, jos näitä rakennesuunnitelmia ei ole tehty?

Virtanen: No ensinnäkin tietysti näitä lujuuslaskelmat, mun mielestä tässä kohteessa lujuuslaskelmat, että se pysyy kasassa se mökki. Nyt etenkin kun ilmastomuutoskin ollut, että rannikolla on myrskyä, niin sillä lailla, että se pysyy kasassa. Ja nämä vesikattopalkit ja välipohjapalkitkin, mullakin jossakin vaiheessa kolme vuotta sitten oli jotain laskelmia joltain henkilöltä, että ne ylittyy ne kapasiteetit niistä palkista, välipohjakertopuupalkista. Sen jälkeen tietysti pitäisi laskea ulkoseinien lämmöneristysarvot tietysti, että paljonko laitetaan villaa. Joka vuosihan sitä on lisätty tässä vuosikymmenten aikana, niin ne u-arvolaskelmat. Ja sitten tietysti pitäisi määrittää tämä kastepistehomma kanssa, että höyrysulkujen laito. Nämä on nyt ne tärkeimmät ja tietysti märkätilat erikseen, sitten kosteuseristeet ja nämä, kaikki pitäisi rakennetyyppiin sitten merkata ja työselityksenkin voi merkata sitten jo aika tarkkaan, että miten eristetään märkätilat ja niin edelleen.

Rakennesuunnittelija joutuu aika moneen asiaan ottaa kantaa.

███: Millaisia rakennusprosessin aikaisia katselmuksia tämmöisessä rakennuskohteessa tulisi tehdä?

Virtanen: Yleensä tietysti ekana mennään sinne sitä sijaintikatselmusta, että mökki tulee siihen paikkaan, mihin se on suunniteltu koska naapuritkin on yleensä kiinnostuneet, että miten se on. Siinä asemapiirroksessa sijoitettu, niin sen sijainti että se tulee oikeaan paikkaan. Ja senhän jälkeen pystyy, pohjatutkija tulee sitten

kairaamaan ne paikat sitten tietää mihin se mökki on. Eli tuota noin sijainti ja sitten tietysti kun siellä ruvetaan siitä pohjatutkijan mukaan sitten, jos se on maanvaraisena ja siellä ruvetaan kaivamaan niin kyllä siellä olisi hyvä pohjakatselmuskin tehdä sitten, että mitä sieltä löytyy maan alta.

Ja sen jälkeen tietysti kun ainakin rakennuspuolella kun se kantava runko eli se luuranko kun siellä on pystyssä niin mikä pitäisi kantaa se koko rakennus niin runkokatselmuksen mä tekisin sitten tietysti että näkee että onko siellä ne kantavat rakenteet paikalla ennen kuin ne peitetään millä levytyksellä sitten.

No sitten tietysti siellä on näitä erikoissuunnitelmia, ilmanvaihto, sähkö- ja lämpöhommat ja hormikatselmuksia tietysti jos on hormistoja, että tulipalovaaran riskiä minimoidaan. Eli tällaisia siellä. Sitten tietysti tehdään loppukatselmuksia ja sitten kun kaikki on valmista, että asukkaat pääsee muuttamaan, niin se loppukatselmus on se lopullinen, mikä antaa luvan asukkaille mennä sinne paikan päälle

■■■■■: Oletteko nähneet nämä ■■■■■ arkkitehdin laatimat lupakuvat?

Virtanen: No, siitä on monennäköistä versiota, mutta hirveästi ristiriitoja mitä sitten kolme vuotta sitten, kun siellä oli nyt jo kuntotutkimuksia tehty, niin siellähän poikettiin aika paljon, ainakin julkisivukuvissa siellä oli vissiin julkisivumateriaali jo eri mitä lupavaiheessa. Ja sitten oli yksi kerros tullut sinne kellarikerros ovineen ja sitten joku ikkunakin taisi olla siellä lisänä paikan päällä, että tuntui aika erikoiselta kyllä se.

■■■■■: Mites sitten nämä ■■■■■ sähkö ja LVI-suunnitelmat, niin ovatko ne vastanneet toteutusta?

Virtanen: No silloin kolme vuotta sittenhän mä sain sieltä, oliko se Tukesin kaveri tai joku oli tehnyt sähköpuolelta sen katselmuksen. Siellähän oli kaikki tehty hengenvaarallisesti, ne sähkötyöt. Eli laittomasti mun mielestä oli tämä sähkö tarkastajan kautta, niin hän oli todennut, että ne on kaikki luvattomia ja hengenvaarallisia nämä sähkötyöt

Sitten siellä oli erään LVI-miehen lausunto sitten ilmanvaihtoja näistä putkitöistä. Niin ainakin ongelmia näytti olevan, siellä puutui sitä hajulukkoja ja putkien kannatuksia että ne roikkui siellä monta metriä ilman että niitä olisi mitenkään tuettu siellä alapohjissa ja niin edelleen missä niitä kulki sitten. Eli aika pelottavaa, että en tiedä mitä urakoitsijat ovat olleet, kun näitä töitä on tehnyt. Tässä vähän on pelottanut että ketä siellä on töissä ollut.

■■■■■: Missä vaiheessa tämä sähköasennusten käyttöönottotarkastus olisi pitänyt tässä kohteessa olla tehtynä?

Virtanen: No silloin kun kaikki urakoitsija ilmoittaa että hänen puolestaan kaikki on kohdallaan, mutta mun mielestä tällaisista ei olisi tällaisista katselmusta tehty siellä paikan päällä. Eli ei ainakaan tämä tarkastaja mikä näitä tutki näitä sähkölaitteita, ei hänellä ainakaan ollut tietoa.

Ja kaikki mitä hän katsoi niin oli mun mielestä ihan hengenvaarallisia asennuksia ja laittomia ja aika erikoinen vyyhti sekin on pelkästään sähköhomma ja se on ainakin asukkaille hengenvaarallinen.

■■■■■: Pitääkö tämä sähköasennusten käyttöönottotarkastus olla tehtynä ennen kuin kohteeseen annetaan muuttolupa?

Virtanen: No tottakai, että silloin kun loppukatselmuskin tehdään, niin silloinhan pitäisi olla nämä erikoissuunnittelijoiden ja urakoitsijoiden tekemät työt valmiina, että sitten kun tullaan loppukatselmukseen, että päästetään asukkaat sitten sinne niin silloin pitäisi olla nämä, että olisi tehty jo sähkökatselmukset ja kaikki nämä jo ennakoon että ne olisi käytössä nämä.

■■■■■: Voidaanko tällainen rakennuskohde sitten loppukatselmoida vaikka rakennuslupa ei olisi enää voimassa?

Virtanen: No ei, kun siihen pitää anoa sitten, että onko se nyt se 5 vuotta kun se rakennuslupa on voimassa, niin kyllä pitää anoa jotain jatkoaikaa siihen, että ei sitä nyt ihan voi jättää auki sitä hommaa.

■■■■■: Olette tässä lausunnossa todenneet että asumisturvallisuutta ei ole varmistettu, niin millä tavoin tämä kohteena asumisturvallisuus olisi tullut varmistaa?

Virtanen: No, ekana rakennusalan ihmisenä tietysti lujuuslaskelmat ja nämä, että se mökki pysyy, nämä syysmyrskyt kasassa, että ei siellä tapahdu mitään ongelmia. Sitten tietysti nämä höyrysulkujen kun siellä on nyt sitten limittämättä ja taitaa osasta puuttua höyrysulkuja, niin sinnehän pääsee nyt sitten sisäilman kosteudet. Eli siellä on varmaan nyt jo mikrobikasvustoja, missä lausunnossa en ole nähnyt, että olisi mikrobinäytteitä otettu ja testattu tuolla Turun yliopiston mikrobiologian laitoksella, niin siellä on varmaan nyt jo elelee monenmoista pöpöä, että millä hienot latinalaiset nimet jopa sitten kun ne oikein tutkitaan että mitä ne on.

Ja sitten tietysti kun se tiiveysmittaus, kun on tehty niin se valskaa aika paljon erilaisia saumoja ja muitakin kuin höyrysulku mutta höyrysulku on pahin. Mutta tietysti on lämpötila, lämpöhävikki tietysti on iso myöskin, kun falskaa seinät.

■■■■■: Tässä rakennuksessa on mitattu tämä ilmanvuotoluku N50, niin se on ollut 3,77, niin osaatteko siitä sanoa että mitä tämä teknisesti tarkoittaa ja aiheuttaako se jotain rakenteellisia riskejä?

Virtanen: Niin kuin tämä luku kertoo, kun tiedetään se rakennuksen sisätilavuus niin paljonko, kun se pistetään se alipaine siihen, se 50 pascalin ero, niin alipaine on tässä kohteessa tehty alipaine siihen huoneeseen, niin sen tunnin aikana se on melkein neljä kertaa vaihtunut se sen huoneiston tilavuuden mukainen ilma siinä, että neljä kertaa tunnissa on mennyt se tilavuuden mukainen määrä. Ja se on joskus 2000-luvulla ollut se rakentamismääräyskokoelmassa, se on siinä neljän paikkeilla ollut se raja-arvo sitten se ollut 2010, se on ollut vissiin kaksi jo se arvo, että tota

noin. Mutta iso lukema se on, että se falskaa aika paljon sieltä että tota siellä on nyt varmaan ikkuna ja ovi ja näitä tiivistyksiä, mutta tämä on pahinta höyrysulun että kun ei ole limitetty riittävästi ja sitten osasta puuttuu höyrysulku, niin mun mielestä se on se kaikkein ikävin homma.

██████: Täyttääkö tämä rakennus teidän näkemyksen mukaan rakentamismääräysten vähimmäistason?

Virtanen: No ei tämä täytä kyllä missään olosuhteessa. Tämä on aika pelottava kohde. En tiedä uskaltaisiko itse siellä asua. Kun itse siellä asuvat. Tosiaan tässä on vielä se, että tosiaan kun näistä tuotteista ja näistä, että kun puuttuu nämä suunnitelmat ja lujuuslaskelmat kaikki, niin sitten tietysti kun nykyään vaaditaan paljon tuotteista CE-merkintöjä ja kaikkea, niin että mitä tuotteita siellä on käytetty, että nyt kun myöhemmin on tullut, näitä muita lausuntoja, vesikaton pellityksestä ja niin edelleen niin siellä on ruostuneita ruuveja ja mitä kaikkea siellä on käytetty, eri materiaaleja, niin ei välttämättä täytä tämän päivän C-merkintävaatimuksia ainakaan kaikki tuotteet.

Kommentti: Vesa Virtasen kuuleminen muodostaa erittäin selkeän ja asiantuntevan kokonaisuuden, joka havainnollistaa rakennusprosessin systemaattiset laiminlyönnit. Virtanen etenee johdonmukaisesti rakennushankkeen alusta loppuun: ensin pohjatutkimuksen ja perustamistapalausunnon välttämättömyydestä, sitten suunnittelun ja viranomaisvalvonnan kulusta, ja lopuksi toteutuksen aikaisiin katselmuksiin ja turvallisuusvaatimuksiin.

Virtanen korostaa, että ilman pohjatutkimusta ja rakennesuunnitelmia rakentaminen ei voi edes alkaa — ja että rakennusvalvonta on velvollinen varmistamaan näiden olemassaolon. Hän painottaa myös, että jokaisesta vaiheesta (pohja-, runko-, rakenne-, LVI- ja sähkökatselmus) on oltava dokumentaatio, jonka perusteella loppukatselmus voidaan suorittaa. Tästä näkökulmasta hän osoittaa, että ████████ kohteessa ei ole voinut syntyä lainvoimaista tai turvallista rakennusta.

Virtanen sitoo tekniset havainnot suoraan rakennuslain ja hyvän rakentamistavan vaatimuksiin. Hän konkretisoi riskit (hengenvaaralliset sähköasennukset, puuttuvat hajulukot, limittämättömät höyrynsulut, suuri ilmanvuotoluku 3,77 l/h) ja tulkitsee ne rakennusmääräysten alituksiksi. Hänen päätelmänsä on yksiselitteinen: kohde ei täytä rakentamismääräysten vähimmäistasoa, eikä loppukatselmus olisi voinut olla lainvoimainen.

Kokonaisuutena Virtasen kuuleminen on teknisesti täsmällinen ja loogisesti etenevä. Hän vastaa jokaiseen kysymykseen perustellen, mihin rakentamisen vaiheeseen tai määräykseen havainto liittyy, ja hänen lausuntonsa toimii käytännössä kronologisena rakennusprosessin rikkomusten karttana. Se vahvistaa kantajien väitteen siitä, että rakennusvalvonta ja vastaajat ovat yhdessä laiminlyöneet sekä suunnittelu- että valvontavelvoitteensa.

███: Kiitos puheenjohtaja. Mä nyt kysyn että milloin olette käyneet täällä kohteessa?

Virtanen: Mä en ole poikennut siellä sen takia kun mulla on täällä aineistoa niin paljon, niin mä en ole kohteessa viitsinyt käydä. Siellä on ollut kymmeniä ihmisiä, niin mä ajattelin, että mulle riittää nää nyt sitten.

███: Aika hyvin sitten tuosta höyrysuluistakin lausutte, että ei ole limitetty tarpeeksi.

Virtanen: No siellä on niitä lausuntoja nyt sitten. Silloin kolme vuotta sitten kunto tutkimuksessa oli. Oli joku alue, mistä höyrysulku puuttui kokonaan ja sitten oliko se, että tämä ilmatiiveysmittausraportissa sitten oli tämä limitys mainittu, ettei ole limitetty riittävästi, koska sitähan vaatisi 10 sentistä 30 senttiä limitystä se höyrysulku.

███: Tiedätkö, että onko siellä kohteessa tehty sitä avauksia, millä perusteella sä voit sanoa, että siellä ei ole limitetty sitä höyrysulkua?

Virtanen: Mun mielestä se oli juuri tämä Ilmatiiveysmittauksen lausunnot muistaakseni lausuntoja on nyt hirveä määrä.

███: Oletko nähnyt jossain sellaisia lausuntoja, missä on tehty avauksia että ei ole limitystä?

Virtanen: Mun mielestä siellä oli siinä tiiveysmittauslausunto, se oli muistaakseni, missä oli kuvia. Avatuista seinistä kuvia. Mun mielestä se oli juuri tämä. Mulla oli kolme vuotta sitten käytössä tämä kuntotutkimus missä tämä kaveri oli tehnyt sen kuntotutkimuksen silloin hän jo otti kantaa siihen myöskin silloin, että kyllä sitten on ollut kahdessa eri lausunnossa tästä höyrysulusta on mainintoja että on puutteellinen.

Kommentti: *Tässä osuudessa ███ yrittää selvästi horjuttaa Virtasen uskottavuutta painottamalla, ettei tämä ole käynyt kohteessa paikan päällä. Tavoitteena on antaa vaikutelma, että lausunto olisi teoreettinen tai etäinen. Tämä on kuitenkin harhaanjohtavaa, sillä Virtasen tehtävä ei ollut tehdä uusia mittauksia tai rakenteiden avauksia, vaan arvioida olemassa olevan laajan dokumenttiaineiston perusteella, täyttikö rakennus viranomaisvaatimukset ja hyvän rakentamistavan mukaiset kriteerit.*

Virtanen vastaa rauhallisesti ja johdonmukaisesti, korostaen, että hänellä oli käytössään useita asiantuntijaraportteja – kuten ilmatiiveysmittausraportti ja kuntotutkimus – joissa on dokumentoitu konkreettisia havaintoja rakenteiden puutteista ja valokuvia avatuista kohdista. Tämä on täysin normaali ja hyväksytty tapa laatia asiantuntijalausunto, eikä edellytä henkilökohtaista käyntiä kohteessa, jos aineisto on teknisesti riittävän kattava.

Viitaten kysymykset jäävät näin ollen tyhjiksi, koska ne eivät osoita mitään virhettä Virtasen johtopäätöksissä. Päinvastoin, Virtanen vahvistaa tuntevansa aineiston perusteellisesti ja kykenee viittaamaan siihen tarkasti. Hänen vastauksensa vahvistavat hänen asiantuntijarooliaan: hän ei spekuloi, vaan perustaa näkemyksensä dokumentoituun

näyttöön. Tämä tekee kokonaisuudesta uskottavan ja johdonmukaisen — eikä Viitasen yritys vähätellä lausunnon arvoa onnistu.

■■■■■: Tiedätkö miten tämä kyseinen kohde minkä päälle se on rakennettu?

Virtanen: Minulla ei ole tietoa ollenkaan, että miten se on perustettu. Ei ole pohjatutkimusta tullut. Perustamistapa lausuntoon pitäisi olla, niin se kertoisi jo paljon, että suunnittelija olisi sen mukaisen tehnyt, että tässä herää kysymys sitten, että millainen, koska siellähän on nyt eri lausunnoissaan pohdittu että miten sitä on tehty, mutta maanvaraisena se luultavasti nyt sitten on valettu se antura sinne.

■■■■■: Selvä. Annoit tästä vielä asiantuntijana, että rakennekatselmusta ei voi tehdä ilman rakennesuunnitelmia. Jos nyt näytetään tässä näin katsottu todiste tämä Naantalın kaupungin tarkastuskooste K30. Täällä nyt kun katsotaan tätä tässä kohtaa esimerkiksi, eli suunnitelmalaji rakennussuunnitelma käsitelty 30.10.2007. Mitä ajatuksia tämä herättää?

Virtanen: No ainakaan mä en ole nähnyt missään rakennussuunnitelmia, että mä en tiedä millaisella rakennussuunnitelmilla se on tehty sitten. Kun ei rakennussuunnitelmia ainakaan ole esitetty missään dokumentissa mulla.

■■■■■: Jos tää on kaupungin rakennusvalvontaviraston tällöinen tarkastuskooste ja siellä tällöinen maininta, tarkoittaako tämä, että se on kirjattu sinne, mutta mitä rakennussuunnitelmia siellä ei sitten ole?

Virtanen: No minä en nyt osaa kantaa siihen, millä papereilla siellä on se katselmus silloin tehty.

■■■■■: Sitten kun mennään tänne alaspäin, niin tämä rakennekatselmus lopullinen 8.8.2007. Kirjoitatte tuossa asiantuntijalausunnossa, että rakennekatselmusta ei ole voitu tehdä. Minkä takia täällä on sitten kaupungilla merkintä rakennekatselmuksesta.

Virtanen: Mulla vaan nyt herää kysymys että mitkä suunnitelmat on käytössä heillä siellä ollut sitten. Koska mun mielestä pitäisi että nyt tämän hetken asukkaallakin pitäisi olla ne viralliset viimeiset piirustukset käytössä, että he voisivat esittää ne meille, että nää tässä on rakennekuvat. Koska ne viimeiset tarkepiirustukset, ne päivitettyt, ne mitä työmaalla työmaan aikanakin muutettu, niin pitäisi olla lopulliset piirustukset kyllä asukkaalla käytössä kaikki. Arkkitehtikuvat, rakennekuvat, sähkö, ilmanvaihto kaikki piirustukset. Ja mä en ainakaan tiedä että onko näkynyt piirustuksia missään. Sitä mä juuri, että silloin herää kysymys että mitä piirustuksia tuolla sitten on käytetty. Kun ei niitä ole asukkaillakaan käytössä.

■■■■■: Mikäs taho on se, ketä sitten viime kädessä hyväksyy ne rakennuskatselmukses, esimerkiksi tämän rakennekatselmuksen?

Virtanen: Kyllähän siellä on sitten työmaan edustusta ja rakennusvalvonnasta ja rakennesuunnittelija tietysti paikalla pitäisi olla.

███: Eikö tämä ole nyt nimenomaan se, että jos Naantalin kaupungin rakennusvalvonta on tällainen katselmus pidetty 8.8.2007, rakennekatselmus lopullinen, niin väitättkö edelleen, että sitten sellaista ei ole pidetty?

Virtanen: Kyllä uskon, että se on varmaan sitten vähän paperiin kirjattu, mutta monessa paperissa on nämä koostumukset, että en tiedä ketä tuolla onko tuossa nyt lueteltu, ketä siellä on ollut paikalla, onko siellä rakennesuunnittelija kuka hän on? Kuka on sitten se rakennesuunnittelija ollut. Hänenkin pitäisi ainakin olla siellä paikalla katsomassa.

███: Siihen kun kirjoitatte tuossa teidän raportissanne, että ei voida pitää. Tuntuu vähän oudolta, se on kuitenkin tuollainen, mutta teidän mielestänne niitä ei voi pitää.

Virtanen: Siis tarvitsisi olla, haluaisin nähdä ne rakennesuunnitelmat että jos rakennekatselmus pidetään, niin haluaisin nähdä nyt ne suunnitelmat, millä ne on pidetty. Koska niitä ei voi nyt sitten mennä sinne paikan päälle, vaan katsoa, että täällä on tämmöiset rakenteet, mutta ne pitäisi olla semmoiset, mitkä on viralliset rakennusvalvonnan hyväksymät suunnitelmat. Ja sitten mennään katsomaan, että onko ne työmaalla samanlaiset. Silloin voidaan todeta, että onko niissä jotain eroja tai tällä tavalla. En tiedä millä suunnitelmilla tuota katselmusta on pidetty sitten.

Kommentti: Tämä Viitasen ja Virtasen välinen keskustelu on erittäin paljastava: siinä tiivistyy koko rakennusvalvonnan ongelma. ███ yrittää esittää, että koska **tarkastuskoosteessa (K30)** on rivi ”rakennekatselmus 8.8.2007” ja ”rakennesuunnitelma käsitelty 30.10.2007”, katselmus olisi todistettavasti pidetty ja suunnitelmat olisivat olemassa. Virtanen kuitenkin osoittaa, että tämä on paperimerkintä vailla todellista sisältöä: hän ei ole missään vaiheessa nähnyt hyväksytyjä rakennesuunnitelmia, eikä yksikään rakennusvalvonnalle toimitettu dokumentti osoita, että sellaiset olisivat olleet olemassa tai käytettävissä katselmuksen aikaan.

K30-tarkastuskoosteessa mainitaan rakennesuunnitelmina ”paalutuspk s1.2, kattotuolipohja, ulkoseinä, lattia 08/1.2.”, mutta todellisuudessa kohde ei ole paalutettu eikä siinä ole käytetty mainittuja rakenteita. Tämä tarkoittaa, että kaupungin rekisteriin on kirjattu **väärän rakennuksen rakennesuunnitelmat**, mikä tekee koko katselmuksesta muodollisen — ei lainvoimaisen.

Lisäksi **K31 (Mikko Sirénin vastaus)** vahvistaa Virtasen käsityksen täydellisesti: Swecon arkistoista löytyi vain ”luonnosvaiheen suunnitelmat”, ei mitään hyväksytyjä eikä toteutukseen kelpaavia rakennesuunnitelmia. Sirén ei myöskään tunnista itseään kohteen rakennesuunnittelijaksi, mikä kumoaa ███ väitteen siitä, että Sirén olisi ollut rakennesuunnittelija.

Virtasen johdonmukainen linja – ”haluaisin nähdä ne viralliset suunnitelmat, millä katselmus on pidetty” – osoittaa teknisen absurdin tilanteen: kaupunki väittää pitäneensä

*rakennekatselmuksen, mutta kukaan ei pysty osoittamaan, mitä piirustuksia on käytetty eikä kuka on toiminut rakennesuunnittelijana. Tämä tarkoittaa käytännössä, että **rakennusvalvonta on kirjannut olemattoman katselmuksen**, mikä tekee koko loppukatselmuksesta ja rakennusluvan täyttämisestä oikeusvaikutuksiltaan mitättömän.*

■: Kiitos. Mä jatkan tuosta, että onko teidän käsityksen mukaan menettely sellainen, että rakennusvalvonta hyväksyy suunnitelmat?

Virtanen: Kyllähän se on niin mennyt, että viime vuosikymmeninä, niin kuin itsekkin olen rakennesuunnittelija ollut, niin ekana arkkitehtisuunnitelmat ja rakennuslupa saadaan niin sitten erikoissuunnittelijat lähtevät liikkeelle ja itsekkin olen Turun rakennusvalvonnassa juossut nuorempana miehenä niin viemme rakennekuvia ja lujuuslaskelmat paikan päälle ja ne on ihan tällain kasvotusten käyty läpi ne suunnitelmat ja joskus on vaadittu muutoksia niihin ja sitten on tehty muutoksia ja rakennusvalvontaa.

■: Ehkä täsmennän sen verran kysymyksen, että onko kysymys kuitenkin siitä, että rakennusvalvontaan toimitetaan ja ne leimaa saapuneeksi ne kuvat vai onko teidän käsitys se, että rakennusvalvonnassa esimerkiksi tehdään jotain laskentaa siihen, että jos tulee rakennesuunnitelmat niin tarkistaako rakennusvalvonta teidän käsityksen mukaan sen jälkeen, että onko nämä suunnitelmat nyt lujuusopillisesti oikeita?

Virtanen: Niinhän se on ennen aikoina ollut, en tiedä tänä päivänä kiireinä, kiireisinä aikoina mutta tietysti tänä päivänä myöskin rakennesuunnittelijat ovat aika fiksuja, joita harvoin siellä lujuuslaskelmissa ole mitään isompaa ongelmaa, mutta kyllä rakennusvalvonnan pitäisi se pitää hanskassa se, että ne lujuuslaskelmat on ajan tasalla, mutta ei siellä ole varmaan aikaa ruveta laskelmia tarkistamaan enää tänä päivänä.

■: Sanon näin päin että rakennusvalvonta ottaa vastaan sillä tavalla tietysti valvoa että pitää olla suunnitelmat mutta se, että käydäänkö teidän käsityksen mukaan jotenkin läpi sitä, että onko täällä rakenteet nyt sitten tai mitkä tahansa erityissuunnitelmat, että onko ne nyt sitten viimeisen päälle oikein, vai onko se suunnittelija, joka vastaa siitä?

Virtanen: Periaatteessa suunnittelijalla on se oma vastuu tietysti kun hän konsulttina siinä on, mutta en tiedä isoissa kaupungeissa, mutta kyllä pienillä paikkakunnilla on vielä, niin rakennusvalvonta varmaan perehtyy aika tarkkaan ja kaikkiin erikoissuunnitelmiin, mutta Turun kokoisessa kaupungissa varmaan voi jäädä vähemmällä ne, että luotetaan suunnittelijoihin. Yleensä nämä kokeneet tunnetut

suunnittelijat niin niihin voidaan luottaa jo suoraan, kun ne toimittaa suunnitelmat ja lujuuslaskelmat. Harvemmin niillä on mitä isompia virheitä siellä suunnitelmissa. Ei siellä tarvitse lähteä ihan lujuus teknisesti ei varmaan ole aikaakaan rakennustarkastajalla lähtee lujuusopillisesti tutkimaan niitä.

Kommentti: Tämä [REDACTED] ja Virtasen välinen keskustelu on erittäin tärkeä, koska se paljastaa, miten rakennusvalvonnan vastuu ei voi rajoittua pelkkään muodolliseen “kuvien vastaanottamiseen” tai leimaamiseen. Virtanen tuo selvästi esiin sen, että vaikka rakennusvalvonta ei tee yksityiskohtaista lujuuslaskentaa, sen tehtävä on varmistaa, että hyväksyttävät suunnitelmat ovat **olemassa, asianmukaisesti laaditut ja virallisesti hyväksytyt** ennen kuin rakennustyötä tai katselmuksia voidaan jatkaa.

Virtanen kuvaa, miten käytännössä prosessi toimii – ja on toiminut: suunnittelijat toimittavat rakennusvalvontaan piirustukset ja laskelmat, ne käydään läpi viranomaisen kanssa, ja tarvittaessa niihin tehdään korjauksia ennen hyväksyntää. Tämä korostaa rakennusvalvonnan velvollisuutta varmistaa, että suunnitelmat ovat olemassa ja hyväksytyjä ennen toteutusta.

[REDACTED] kysymysten tarkoitus on ilmeisesti ollut rajata viranomaisen vastuuta ja luoda vaikutelma, että valvonta voisi perustua pelkkään luottamukseen suunnittelijaan. Virtanen kuitenkin torjuu tämän rivien välistä: vaikka rakennusvalvonta ei tee uutta laskentaa, se on velvollinen **varmistamaan, että suunnittelija on pätevä ja suunnitelmat asianmukaiset**. Ilman tätä tarkistusta viranomainen laiminlyö lakisääteisen tehtävänsä (MRL 124 § ja 125 §).

Tällä keskustelulla on hovioikeuden kannalta ratkaiseva merkitys:

- Se vahvistaa, että rakennusvalvonnalla on aktiivinen valvontavelvollisuus, ei pelkkä passiivinen “leimaajan” rooli.
- Kun tässä tapauksessa **rakennesuunnitelmia ei ole ollut lainkaan (K31)** ja viranomaisrekisteriin on kirjattu väärän rakennuksen suunnitelmat (K30), kyse ei ole virheestä vaan viranomaisen **valvontavelvollisuuden täydellisestä laiminlyönnistä**.
- Tämän vuoksi väite “rakennusvalvonta toimi lainmukaisesti” ei kestä. Ilman hyväksytyjä suunnitelmia ei voida suorittaa rakennesuunnitelmien tarkastusta eikä rakennekatselmusta – jolloin myös **loppukatselmus on oikeusvaikutuksiltaan mitätön**.

Virtasen lausunto siis vahvistaa kantajien perusväitteen: Naantalın rakennusvalvonta on rikkonut MRL:n 124–125 §:ää, koska se on hyväksynyt katselmuksia ja lopputarkastuksen ilman lain edellyttämiä rakennesuunnitelmia ja tarkastusasiakirjoja. Tämä osoittaa menettelyn olleen muodollisesti näennäinen, ei laillinen hallintopäätös.

[REDACTED]: Sitten jos rakennuspaikka on sellainen että siinä on kallio näkyvissä, niin minkälaista kairausta se sitten vaatii pohjatutkimuksella?

Virtanen: Niin no se siinä onkin just että tuleeko se rakennus kokonaan onhan niitakin, Turunkin alueella isompia ainakin teollisuusrakennuksia.

■■■■■: Mutta jos mä kysyn nyt ihan tarkalleen, jos se nyt on rakennuspaikka, että se perustetaan kallion päälle ja siitä louhitaan ja murskeen päälle, niin tarvitaanko siihen jonkinlainen pohjatutkimus?

Virtanen: Kyllä, se periaatteessa se kallion koostumus että miten rakenne se on, joskus on semmoinen, että joudutaan aika paljon kaapimaan sitä kallion pintaakin siitä pois, ennen kuin päästään ehjään kallioon, että siinä on aika paljon sitä murusta päällä, routinut ja sillä tavalla

■■■■■: Minkälainen perustamistapalausunto sellaiseen mahtaa syntyä jos tehdään nyt kalliolle kohdalla?

Virtanen: No pohjatutkija antaa riippuen sen kallion laadusta, niin hän antaa siitä, kuinka syvälle sitä pitää pintaa raapia ja kyllähän siihenkin antaa kantavuus arviota sille kalliolle. Jos on paljon halkeilua, niin pienempi kantavuus ja jos on täysin ehjää pintaa.

■■■■■: No jos kysytään näin päin, onko se nyt aika lailla riippuvainen tapaus kohteesta tapauksittain, että mitä se vaatii, minkä näkökulmasta.

Virtanen: Kyllä mun mielestä vaikka se olisi kalliotakin, niin kyllä tänä päivänä löytyy eri sortista kalliota Turun alueelta, niin kyllä pohjatutkija siihen jonkin näköisen lausunnon antaa.

■■■■■: Muuten te aika usein sanotte tässä teidän pääkuulusteluvaiheessa, että nykypäivän vaatimusten mukaan tai tämän päivän vaatimusten mukaan, niin minkä ajan vaatimusten mukaan tätä kohdetta pitää arvioida?

Virtanen: No sanotaan, että 2000-luvun alkupuolella kun tätä on parikymmentä vuotta sitten tehty, niin sen mukaisten systeemien mukaan silloin että mitä sillä on tehty. Mutta kyllä mun mielestä pitäisi rakennusvalvonnan pitää hanskassa koko projekti. Sehän on paikkakunnan maineenkin kannalta, että jos sinne voi rakentaa ihan ilman suunnitelmia jonkun kohteen, niin se tuntuu kyllä aika erilaiselta.

■■■■■: No perustuuko tämä teidän näkemys siitä, että kaikki on tehty ilman suunnitelmia, niin siihen, että jos ei sitä suunnitelmaa nyt ole rakennusvalvonnasta saatu, niin sitten sellaista suunnitelmaa ei ole olemassa.

Virtanen: Eikö nyt herää kysymys että millä suunnitelmilla nämä kaikki työt on tehty, rakennustyöt.

■■■■■: Niin, minä kysyn nyt niin päin että perustuuko teidän näkemys siitä siihen, että jos ei jotain suunnitelmaa ole teille toimitettu, niin te olette nyt kirjannut, että silloin sitä ei ole myöskään suunniteltu?

Virtanen: Kyllä se varmaan joku on ehkä päässään suunnitellut tai jotenkin, mutta minä haluaisin ottaa ne viralliset suunnitelmat, että minkä mukaan työmaa rupeaa

toimimaan. Eli kyllähän se aina on mennyt, viralliset suunnitelmat mitkä hyväksytään ja katsotaan, ne pohditaan virallinen suunnitelma se menee työmaalle ja työmaa toimii sen mukaan. Ettei työmaa tee omilla suunnitelmillaan nikkaroi, niin kuin tässä tuntuu, että siellä on porukka touhunnut itsekseen ja rakennusvalvonta toimii eri, tietämättä mitä siellä toisessa päässä tapahtuu. Tässä on tämä täysi.

■: Eli jos ei ole leimattua loppukuvaa niin silloin teidän mielestänne ei ole suunnitelmia olemassa.

Virtanen: Kai siitä jonkun tasoiset siellä työmaalla on varmaan et joku tai sitten on osa päästä tehty, mutta kyllä varmaan siellä joitakin suunnitelmia on ollut. Mutta nyt pitäisi olla asukkailla semmoiset, että viralliset viimeiset kuvat.

Kommentti: *Tässä kuulemisessa ■ yrittää johdatella Virtasta myöntämään, että kallioalustalle rakennettaessa ei tarvittaisi pohjatutkimusta tai perustamistapalausuntoa. Virtanen kuitenkin torjuu tämän täysin ja korostaa, että pohjatutkimus on aina pakollinen, myös kalliolle rakennettaessa, koska kallion laatu, halkeilu ja kantavuus vaihtelevat. Tämä on linjassa rakennusmääräysten ja MRL 117 §:n kanssa: ilman pohjatutkimusta ei voida määrittää turvallista perustamistapaa eikä suunnitella rakenteita.*

Kun ■ yrittää siirtää vastuun suunnitelmien puuttumisesta Virtasen suuntaan kysymällä, perustuuko hänen arvionsa siihen, ettei hänelle ole toimitettu piirustuksia, Virtanen vastaa selkeästi, että työmaan olisi pitänyt toimia virallisesti hyväksytyjen suunnitelmien mukaan. Hän kuvaa tilannetta, jossa työmaa on toiminut omin päin ja rakennusvalvonta on ollut tietämätön siitä, mitä kohteessa on tosiasiallisesti tehty – toisin sanoen valvontaketju on katkennut kokonaan.

Virtasen lausunto vahvistaa, että ■ rakennus on toteutettu ilman lain edellyttämiä suunnitelmia ja ilman viranomaisen todellista valvontaa. Hänen mukaansa rakennusvalvonnan olisi pitänyt pitää "hanskat kädessä koko projektin ajan", mutta nyt viranomainen on toiminut muodollisesti, vailla tietoa siitä, mitä kohteessa on tapahtunut. Tämä tekee katselmuksista ja loppukatselmuksesta oikeusvaikutuksiltaan mitättömiä, koska niillä ei ole ollut lainmukaisia edellytyksiä toteutua.

■: Kyllä ymmärrän teidän näkemyksen siitä. Sitten 2006 luvitettu kohde, niin minkälainen ilmavuotoluku silloin on vaadittu teidän näkemyksenne mukaan?

Virtanen: Se on ollut tässä neljän paikkeilla suurin piirtein. 2007 se on ollut tasan 4 ja 2010 se on ollut 2 rakentamismääräyskokoelman mukaan. Tämä pysyi siinä luvalla, mutta tämä on iso lukema kuitenkin.

■: Niin mutta jos olisi ollut 4 ja tämä on 3,77, niin eikö se silloin ollut siinä luvassa?

Virtanen: Mutta painotinkin, että tämä vaikuttaa siihen lämpövarvoon, lämmön kulutukseen, mutta sitten kun sieltä tulee monessa kahdessa raportissa ainakin höyrysulkufalskaukset ja vuodot, niin se kosteus pääsee sinne niin se on mun mielestä se suurin suurin riski vaikka lämpö karkaisikin jonkin verran, olisi vetoisuutta, mutta nyt kun sinne menee, siellä on varmaan mikrobikasvustoa, kun sinne mennään että nyt olet joku ottamaan näytteen ja lähettäisiin tuonne mikrobiologian laitokselle Turun yliopistoon, niin sieltä löytyisi varmaan monta eri sorttia pöpöä, mitkä ne nimeäisi, että mitä siellä elenee nyt.

██████: Jos otetaan nyt tuollainen ikkunakarmeista tai oven ympäriltä jotain peitelistoja pois ja sieltä päivä paistaa läpi, niin tuleeko sieltä teidän mielestä kovasti ilmaa?

Virtanen: No kyllähän se tietää, totta kai jos on tiivistämättä että kyllähän mun mielestä, siis mä vaan nyt mietin tänä päivänä lämmityskustannuksia ja tällä, niin...

██████: Ei mennä sille, mä nyt ihan haen tätä ilmavuotolukua, että mikä näkemystä teillä on, että jos tällaiset ilmeiset vuotokohdat tiivistetään niin paraneeko tuo ilmavuotoluku?

Virtanen: No totta kai se tiivistämällä paranee, mutta edelleen painotan että kun höyrysulut on ollut puutteellisia, niin siellä on nyt jo mikrobikasvustot. Nyt ei parane pistää uusia höyrysulkuja sinne päälle kun ne edelleen siellä nyt, jos ettei ne tarttis villat ja kaikki eristeet uusia kyllä.

██████: Meillä on tietysti oletettavasti, mä katsoin tuohon teidän raporttiin, niin teillä on täällä nyt laitettu lähdeaineistoksi niin täällä on Turun kuntotutkimus Oy:n lausunto. Mä katsoin tässä muuten että mä en löydä sitten on Antti Kuparisen jotain laskelmia, mutta tästä nyt sitten. Ei ilmene, että mihin te perustatte tämän väitteen tästä limittämättömistä höyrynsuluista tai puutteellisista limityksistä, koska sanon nyt omana näkemyksenä nyt tässä, että se aineisto mikä meillä on, niin siellä ei ole yhtään sellaista, missä yksi huone on avattu jossa on arvioitu tällaista, mutta muuten siellä ei ole yhtään ainota rakenneavausta.

Virtanen: No kolme vuotta sitten oli just tämä Kuparisen kuntotutkimus ja siellä oli joku alue mistä puuttui se kokonaan.

██████: Sellainen löytyy semmoisesta sivukomero tai joku.

Virtanen: Ja sitten tämä toinen, mun mielestä olisiko se tämä ilmatiiveysmittaus, mutta niitä on niin hirveän määrällä, niin mun käsityksen mukaan se olisi se ilmatiiveysmittauksen tekijä raportissa olisi ollut tästä limityksen puutteesta.

Kommentti: *Tässä kuulemisessa ██████ pyrkii jälleen vähättelemään rakennuksen vakavia tiiveys- ja kosteusongelmia viemällä keskustelun pelkästään ilmanvuotoluvun numeeriseen arvoon. Hän yrittää esittää, että koska mitattu n_{50} -arvo 3,77 olisi ollut vuoden 2006 "raja-arvon" 4,0 alapuolella, rakennus olisi määräysten mukainen. Tämä on kuitenkin virheellinen ja teknisesti harhaanjohtava tulkinta.*

Virtanen vastaa asiantuntevasti ja palauttaa keskustelun oikealle tasolle: ilmanvuotoluku ei yksin määrittele rakenteen laatua, vaan ongelman ydin on höyrynsulkujen puutteellinen limitus ja rakenteiden kosteustekninen toimimattomuus. Hänen mukaansa tämä johtaa rakenteiden kosteusrasitukseen ja mikrobikasvuston syntyyn – eli sisäilma- ja terveystriskiin, jota pelkkä ”luku” ei paljasta.

███:n väite, että asiakirjoista ei löytyisi näyttöä limittämättömistä höyrynsuluista, on ristiriidassa todistusaineiston kanssa. Turun Kuntotutkimus Oy:n raportissa (Kuparinen) ja Ilmatiiviysmittausraportissa (K18) on molemmissa viittaukset höyrynsulkujen puutteisiin ja vuotoihin. Virtanen tukeutuu juuri näihin raportteihin, eikä esitä väitteitään omana arvionaan, vaan dokumentoitujen tutkimustulosten perusteella.

Kuten on jo osoitettu Kuokkasen ja Lähteenmäen lausuntojen kohdalla, myös tässä yhteydessä on tärkeää korostaa hovioikeudelle, että ilmanpitävyys ei ole ollut valinnainen energiatehokkuusasia, vaan rakennusmääräyskokoelman (RakMK C3:2003 §2.3.1) mukaan pakollinen kosteustekninen perusvaatimus. Rakennuksen vaipan tuli olla niin tiivis, että ilmanvaihto toimii suunnitellusti ja kosteus ei tunkeudu rakenteisiin. Tätä vaatimusta ei ole tässä kohteessa täytetty eikä valvottu.

Yhteenvedona Virtanen osoittaa jälleen teknisen ja rakenteellisen perustan sille, miksi █████ rakennus ei täytä edes minimivaatimuksia. █████:n kysymykset paljastavat yrityksen rajata keskustelu pelkkiin numeroihin, mutta Virtanen palauttaa sen olennaiseen: rakenteiden turvallisuuteen ja lainmukaisuuteen. Tämä vahvistaa edelleen, että rakennusvalvonta on jättänyt valvomatta MRL 117 §:ssä ja RakMK C3:ssa säädetyt pakolliset edellytykset — mikä tekee rakennekatselmuksesta ja loppukatselmuksesta oikeusvaikutuksiltaan mitättömät.

███: Okei se perustuu siihen. No sitten lähteenä prosessikuvaus kuvaus koko prosessista ja sen virheistä, kenen laatima se on?

Virtanen: No se on, silloin kolme vuotta sitten █████ lähetti mulle hirveän määrän tietokoneen on melkein muisti tukossa kaikista tästä aineistosta, että siellä on nyt monennäköistä siellä tuli joku prosessikuvaus ja mitä puutteita siinä oli sitten.

███: Ajattelen, että tämä teidän lausunto, kun tässä nyt sitten on vähän tällainen prosessikuvaus rakennusprosessin kuvaus Naantalin kohteessa, niin onko tämä sinänsä perustuiko tämä nyt tähän toimitettuun prosessikuvaukseen?

Virtanen: Ei, kun maankäyttö- ja rakennuslaki mikä silloin on 2000-luvun alussa tullut voimaan, niin sen mukana tämä prosessi olisi pitänyt kokonaan kulkea.

███: Mutta se näkemys siitä, miten se on nyt kulkenut niin se ei varmaan voi lakiin perustua.

Virtanen: Se olisi pitänyt perustua lakiin, mutta nyt tuntuu että työmaa on toiminut siellä, elänyt omaa elämänsä ja tämä laki, mitä rakennusvalvonnan viranomaisena olisi pitänyt noudattaa, niin tämä kytkös puuttuu kokonaan tästä. Työmaa on elänyt omaa elämää ja nämä pykälät ja kaikki on jäänyt sivuseikoiksi.

■: Siellä raportissa lukee että ongelmana tässä kohteessa on niin edespäin jatkuu ja sitten jatkuu, että tätä ongelmaa pahentaa myös se, että valmis rakennus on ulkoasultaan erilainen kuin arkkitehdin lupakuvissa. Mitä ongelmaa tämä pahentaa?

Virtanen: Jos kohteella myönnetään rakennuslupa, niin kyllähän se pitää sitten loppukatselmuksessa katsoa että siellä on julkisivut ja kaikki on se luvan mukaisia. Eihän se voi olla niin, että mennään hienojen suunnitelmien kanssa sinne ja sitten todetaan peljästyttään, että täällä on ihan täysin eri kohde, mikä on suunniteltu. Ei se näin voi olla. Ja tosiaan täytyy olla tosiaan asukkaille viimeiset piirustukset kaikista suunnitelmista. Ihan koska joskus tulee pakollisia just paalutuskohteessa, paaluja katkeaa ja paalujen paikkoja siirretään. Pitää paalukarttakin olla se viimeinen, että tiedetään missä joka ainoa paalu on silloin kun sinne asukkaat muuttaa.

■: Jos ei täällä ole paaluja, mutta täällä on kallion päällä.

Virtanen: Niin täällä on kallion päällä, mutta siellä voi tulla muutakin muutoksia. Just kallion takia voi tulla muutoksia.

Kommentti: *Tässä kuulemisessa Virtanen tekee selväksi, että hänen lausuntonsa ei perustu mihinkään kantajien laatimaan ”prosessikuvaukseen”, vaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen lailliseen rakennusprosessiin, jota viranomaisen olisi tullut noudattaa. Hän toteaa suoraan, että Naantalin kohteessa tämä yhteys lakiin on katkennut kokonaan – rakennusvalvonta ei ole valvonut hanketta, vaan ”työmaa on elänyt omaa elämäänsä”. Tämä on suora toteamus siitä, että viranomainen on jättänyt täyttämättä lakisääteisen valvontavelvollisuutensa (MRL 124–125 §).*

Virtanen korostaa myös, että jos valmis rakennus poikkeaa lupakuvista, kyseessä on olennainen muutos, joka olisi pitänyt hyväksyttää viranomaisessa ennen loppukatselmusta. Hän osoittaa, että ■ kohde ei vastaa arkkitehdin lupakuvia – mikä tekee loppukatselmuksesta lainvastaisen.

Virtasen lausunto tiivistää tilanteen ytimekkäästi: rakennusvalvonta ei ole noudattanut lakia eikä valvonut, että kohde toteutetaan luvan mukaisesti. Rakennus on syntynyt ilman viranomaisohjausta ja ilman hyväksyttyjä suunnitelmia. Tämä tarkoittaa, että loppukatselmus on oikeusvaikutuksiltaan mitätön, koska sen edellytykset eivät ole täyttyneet.

■: Sitten tässä lopussa lukee, että kiinteistönvälittäjä ei ole ottanut esille rakennuksissa ja suunnitelmissa esiintyviä puutteita. Miten tämä liittyy nyt tähän rakentamiseen?

Virtanen: No joo se on silloin kolme vuotta sitten kun tätä kirjoitin niin siinä oli myöskin, koska asukkaat ei ollut kiinteistövälittäjältä, siis kiinteistövälittäjä oli antanut ainakin muun käsityksen mukaan sellaisen kuvan, että tässä on kaikki kohdallaan kaikki katselmukset ja kaikki pidetty. Ja nyt kun on tullut ilmi että puuttuukin kaikki, niin kyllä muun muassa kiinteistövälittäjiltä pitää olla, ottaa itse selville ainakin, selville se, ennen kuin lähtee myymään että ollaan niinku asukkaiden puolta siinä. Tarkistaa ainakin omankin selustan pelastaa ja katsoa että mitä siellä on tapahtunut.

Kommentti: Tämä osa Virtasen kuulemisesta vahvistaa sen, että myös kiinteistönvälittäjä on toiminut lainvastaisesti ja ollut osaltaan mahdollistamassa virheellisen ja harhaanjohtavan kuvan syntymisen rakennuksen luvallisuudesta. Virtanen toteaa selvästi, että välittäjä on antanut ostajille käsityksen, että ”kaikki katselmukset on pidetty ja kaikki on kunnossa”, vaikka todellisuudessa katselmuksia ja hyväksytyjä suunnitelmia ei ole ollut olemassa.

Virtasen mukaan kiinteistönvälittäjän ammattivelvollisuuksiin kuuluu varmistaa, että myytävän kiinteistön lupa-asiat ja asiakirjat ovat todellisuudessa kunnossa ennen kaupantekoa. Tämä vastaa täysin Kiinteistönvälityslain 4 §:n ja hyvän välitystavan sisältöä: välittäjän on toimittava huolellisesti ja annettava ostajalle oikeat ja riittävät tiedot kaupankohteen ominaisuuksista ja oikeudellisesta tilanteesta.

Virtasen lausunto on täsmälleen linjassa Aluehallintoviraston päätöksen (K21) kanssa, jossa Kiinteistönvälitys Oy sai varoituksen juuri tästä syystä – se ei ollut selvittänyt rakennuslupan tilaa eikä ilmoittanut ostajille, että rakennuslupa oli vanhentunut jo ennen kauppaa.

Hovioikeuden näkökulmasta Virtasen lausunto vahvistaa, että virheellinen tieto ei ollut ostajien väärinkäsitys, vaan seurausta ammattitoimijoiden – rakennusvalvonnan, myyjän ja välittäjän – yhteisestä laiminlyönnistä. Näin ollen ostajilla on ollut täysi oikeus luottaa viranomaisten ja välittäjän antamiin tietoihin, ja heidän oikeusturvansa on olennaisesti vaarantunut. Tämä muodostaa keskeisen perusteen sille, miksi kaupan kohde on oikeudellisesti virheellinen ja kauppa on mitätön.

███: Mulla olisi vielä. Osaatko kertoa näistä eroista, kun on näistä ilmavuotoluvuista, kun on tämä N50 ja Q50. Niin tosiaan tässä kyseisessä kohteessa tämä Q50-arvo on ollut 4,2.

Virtanen: Tämä on juuri tällainen siirtymäaika ollut näköjään, että kun tämä on verrattu sitä ilmamäärää, mikä siitä on saatu alipaineella, niin sitä siihen tilavuuteen. No sitten siinä on vissiin ollut se ongelma, että jos on korkeita eri tilavuuksien rakennuksia, niin nyt se onkin siirretty tässä Q-luvussa vaippaan, että on jaettukin se asunnon sisävaipalla ei enää sillä ilmakuutiolla, niin sen takia siitä tulee nyt eri lukuja, että se on juuri tämä siirtymäaikana näitä, mutta kyllähän tämä, vaikka tämä oli siinä kiikun kaakun tämä 3,77 niin se on jo niin iso luku, että kyllä se lämmityskustannuksissa ja näissä lämpöhävikkeinä näitä, vaikka se nyt tilkittisi niin se saisi, mutta kun nyt mua vaan tämä höyröyksen puute, niin se mikrobikasvusto,

mikä siellä nyt elelee eristeissä ja rakenteissa, en tiedä, on jopa, siellä voi tulla puurakenteisiin laho jos sisäilman kosteus pääsee sinne, niin se terveysriski en tiedä se siinä mua ainakin huolestuttaa, jos siellä sisään hengittää sitä samaa ilmaa.

Kommentti: Tämä kohta Virtasen kuulemisesta on teknisesti ja oikeudellisesti erittäin merkityksellinen. Virtanen selittää selkeästi, että kohteen ilmanvuotoluvun mittaustapa ($N_{50} \rightarrow Q_{50}$) on ollut siirtymävaiheessa, ja että tuloksen 3,77 1/h näennäinen ”hyväksyttävyyys” johtuu laskentatavan muutoksesta – ei rakennuksen todellisesta tiiveydestä. Hän tuo esiin, että vanha mittaussuunnitelma (N_{50}) perustui rakennuksen sisätilavuuteen, mikä antaa virheellisesti parempia tuloksia etenkin korkeissa ja suuritilaisissa rakennuksissa, kuten [REDACTED] kohteessa. Juuri tämän mittaustavan vinoutuneisuuden vuoksi koko standardi myöhemmin muutettiin vaippapinta-alaan perustuvaksi Q_{50} -lukuarvoksi.

Virtasen selitys osoittaa, että kohteen ilmatiiveys on todellisuudessa heikompi kuin pelkkä 3,77 1/h antaa ymmärtää. Tämä on olennaista, koska ilmapuodot eivät ole vain energiatehokkuusongelma, vaan kosteus- ja terveysriski. Virtanen korostaa, että höyrynsulkujen puutteet ja rakenteiden puodot johtavat kosteuden siirtymiseen eristeisiin ja rakenteisiin, aiheuttaen mikrobikasvustoa ja lahovaurioita. Tällöin rakennus ei enää täytä MRL 117 §:n ja RakMK C2:n mukaisia terveellisuuden ja turvallisuuden vähimmäisvaatimuksia.

Tämä lausuma vahvistaa kaksi asiaa:

1. Ilmatiiveysmittauksen tulos ei osoita vaatimusten täyttymistä, koska mittaustapa on antanut kohteen rakenteisiin nähden harhaanjohtavan tuloksen.
2. Rakennus on terveysturvallisuudeltaan puutteellinen, sillä ilmapuodot ja höyrynsulkujen puutteet aiheuttavat kosteus- ja mikrobiriskin, joka tekee rakennuksesta asumisterveydeltään keltomman.

Virtasen lausunto osoittaa, että rakennusvalvonta ei ole ymmärtänyt tai valvonut määräysten olennaista tarkoitusta – varmistaa, että rakennuksen vaippa on tiivis ja kosteusturvallinen. Näin ollen loppukatselmus ja rakennuksen hyväksyntä ovat lainvastaisia ja oikeusvaikutuksiltaan mitättömiä.