

## § 125

**Oikaisuvaatimus, muutoslupa 2023-638 Maininkitie 9**

Päätöspäivämäärä	14.9.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	20.9.2023

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-34-60-3 ESPOONLAHTI Pinta-ala 11344.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Maininkitie 9 02320 ESPOO  Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 12302.0 k-m <sup>2</sup> 12312.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Satoluiska c/o REIM Espoo Oy Kivenlahdenkatu 1 A 02320 ESPOO	
<b>Toimenpide</b>	Viiden asuinkerrostalon (2993, 3004, 3015, 3026, 3037) linjasaneeraus  Pääsuunnittelija: Kraft Annika LVI-insinööri  Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen	
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 23 kpl Kaupparekisteriote Ote pöytäkirjasta Valtakirja HSY:n liitoskohtalausunnnot 2 kpl Rakennesuunnitelmat Palokatkosuunnitelmat Ilmanvaihtosuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat KVV-laitteistoselvitys 2 kpl Oikaisuvaatimus liitteineen Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen	
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	Haetaan lupaa viiden asuinkerrostalon (2993, 3004, 3015, 3026, 3037) vesi- ja viemärijohtojen uusimiseen.	

Lvi-insinööri on päätöksellään 25.5.2023 § 4 myöntänyt muutoslupan 2023-638 viiden asuinkerrostalon linjasaneeraukselle osoitteeseen

Maininkitie 9, 02320 ESPOO (kiinteistötunnus 49-34-60-3).

Lupa on myönnetty rakennusten vesi- ja viemärijärjestelmän uusimiselle sekä ulkopuolisten pohjaviemäreiden sukittamiselle. Lupa käsittää tonttivesijohtojen uusimisen (2 kpl), ilmanvaihtokanavien, venttiilien ja huippuimurien uusimisen ja säädön sekä sähkö-, tele- ja datajohtojen uusimisen.

Lupapäätöksen mukaan muutoksella ei ole vaikutusta naapurien asemaan. Hankkeen vähäisyydestä johtuen naapureiden kuulemista ei ole katsottu tarpeelliseksi eikä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ole ollut tarpeen.

#### OIKAISUVAATIMUS

Kiinteistön omistavan Asunto Oy Satoliuskan osakas on jättänyt lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että

1. Lupapäätöksen 2023-638 toimeenpano tulee keskeyttää ja päätös tulee alistaa Ympäristö- ja rakennuslautakunnalle ratkaistavaksi.

2. Muutoslupa tulee palauttaa luvanhakijalle korjattavaksi ja täydennettäväksi siten, että muutostyöhön, LVIS-saneeraus, lisätään huoneistokohtaisten sähkömittarien asentaminen ja käyttöönotto.

Oikaisuvaatimuksen tekijä luettelee muun ohessa seuraavia perusteita vaatimukselleen: osakkeenomistajilla ei ole mahdollista vaikuttaa taloyhtiön sähkö Sopimukseen tai kilpailuttaa tai valita huoneistonsa sähkön toimittajaa nykyisen sähkön kilpailutusta koskevien säädösten ja oikeuksien mukaisesti, osakkaille ei ole tietoa huoneistossa kulutetun sähköenergian todellisesta ja mitatusta määrästä eikä osakkailla ole mahdollisuutta vaikuttaa huoneistonsa sähköenergian kustannuksiin. Oikaisuvaatimuksessa katsotaan, että Asunto Oy Satoliuskan menettely rikkoo Sähkömarkkinalain 10 luvun 71 §:n ja Valtioneuvoston asetuksen 767/2021 6 luvun 12 §:n määräyksiä. Oikaisuvaatimuksen mukaan lakien määräykset tulee huomioida rakennusluvassa siten, että lupahakemusta tulee täydentää sisällyttämällä hankkeeseen huoneistokohtaisten sähkömittarien asentaminen ja käyttöönotto.

Oikaisuvaatimus perusteluineen ja liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

#### LUVAN HAKIJAN VASTINE

Luvan hakija on oikaisuvaatimuksen johdosta toimittanut vastineen, jossa luvan hakija toteaa muun ohessa seuraavaa. Oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole asiassa asianosaisasemaa. Jotta osakkeenomistaja voisi moittia tai tehdä oikaisuvaatimuksen rakennuslupa-asiassa, tulisi lupapäätöksen vaikuttaa välittömästi valittajan etuun tai oikeuteen. Toive tai vaatimus sähkömittarien asentamisesta taloyhtiön urakan yhteydessä ei ole sellainen oikeus tai etu, joka voisi saattaa yksittäisen osakkaan valituskelpoisuuden aktivoitumaan.

Luvan hakijan vastineen mukaan muutosluvassa 2023-638 ei muutoinkaan ole kysymys sähkösuunnitelmien tai sähköjärjestelmien hyväksymisestä. Sähkömittareista on tehty päätös taloyhtiön yhtiökokouksessa ja jos osakkeenomistaja olisi halunnut päätöstä moittia, olisi se tullut tehdä paikallisessa käräjäoikeudessa. Hallintomenettelyssä ei voida ratkaista asiaa tai velvoittaa asentamaan jotain sellaista, mikä ei ole lupamenettelyn kohteena.

Lisäksi luvan hakija katsoo, että mikään oikaisuvaatimuksen tekijän esittämistä säädöksistä ei velvoita asentamaan huoneistokohtaisia sähkömittareita korjaushankkeen yhteydessä. Luvan hakija toteaa myös,

että korjaushankkeen yhteydessä joka tapauksessa asennetaan valmius sähkömittareille, jos yhtiö myöhemmin haluaa huoneistokohtaiseen mittaukseen siirtyä.

Luvan hakijan vastine kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

## PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

## PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

MRL 187 §:n 1 momentin mukaan oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.

MRL 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla; sekä
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on kiinteistön omistavan asunto-osakeyhtiön yksittäinen osakas, eikä hän omista taikka hallitse luvan kohteena olevaa kiinteistöä MRL 192 §:n 1 momentin 1 tai 2 kohdan mukaisesti. Edelleen lupapäätös ja sen mukainen toimenpide eli kerrostalon linjasaneeraus ei välittömästi vaikuta oikaisuvaatimuksen tekijän oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun MRL 192 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaisesti.

Rakennusten ja kiinteistön alueen käytöstä päättää ja vastaa asuntoosakeyhtiö ja asunto-osakeyhtiö päättää asioista asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Hallintolainkäytön järjestyksessä ei ratkota asunto-osakeyhtiön ja sen osakkaiden sisäisiä erimielisyyksiä.

Edellä mainittuun perustuen oikaisuvaatimuksen tekijällä ei ole oikeutta oikaisuvaatimuksen tekemiseen ja oikaisuvaatimus on sen johdosta jätettävä tutkimatta.

## Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta jättää oikaisuvaatimuksen tutkimatta.

## **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

## **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä  
vesilaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia muiden tehtäviensä lisäksi siitä, että kohteeseen laaditaan työmaasuunnitelma.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä yllä olevat suunnitelmansa seuraavasti: Esittelyä varten tarvitaan yksi (1) sarja paperisia suunnitelmia ja muita asiakirjoja. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai hänen valtuuttamansa vastuuhenkilön on huolehdittava siitä, että kaikista esittelyissä leimatuista suunnitelmista ja asiakirjoista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta viimeistään ennen käyttöönottokatselmuksen tilaamista.

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Kyosti Vuokila

p. (09) 816 26643

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.