



§ 116

Velvoitteen asettaminen hevostallirakennuksen laajennustyön loppuunsaattamiseksi

HEL 2024-003297 T 10 04 10

33-2194-19-B, 33-2664-22-BL, 33-0002-24-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa kiinteistön 091-033-9903-0004, osoite Kartanonkaari 19, vuokraoikeuden haltijan (laitostunnus 91-33-9903-4-L1) Kaarelan Ratsutalli Oy:n nyt asetettavan juoksevan uhkasakon nojalla saattamaan rakennusluvan 33-2194-19-B ja muutosluban 33-2664-22-BL ja niiden lupamääräysten mukaiset hevostalliin laajennustyöt vesikattovaiheeseen 1.12.2024 mennessä.

Selvyyden vuoksi todettiin, että voimassaolevan rakennusluvan mukaan hankkeesta on pidettävä loppukatselmus 11.1. 2025 mennessä.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on neljätuhatta (4000) euroa.

Helsingin rakennusvalvontataksan (2024) 11 §:n mukainen valvontamaksu ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön pantavaksi, on 2 620 euroa päätökseltä, jonka velvoitettu on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille. Maksuun voi hakea muutosta kaupunkiympäristölautakunnalta oikaisuvaatimuksella kuntalain 134 §:n mukaisesti.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksen saajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut- ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kun luvatonta rakentamista koskevien säännösten ja määräysten vastaista laiminlyöntiä ei olosuhteet huomioon ottaen voida pitää vähäisenä, ja kun yleinen vaatii syytteen nostamista, ympäristö- ja lupajaosto päättäneen ilmoittaa nyt tekemästään päätöksestä poliisille esitutkintaa varten.



Pöytäkirjanote Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote tiedoksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelulle.

Pöytäkirjanote haastemiehen välityksellä velvoitetulle.

Päätöksen perustelut

Helsingin rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on myöntänyt 19.12.2019 hakijalle, Kaarelan Ratsutalli Oy:lle rakennusluvan 33-2194-19-B hevostallin laajentamiselle, asuintilojen rakentamiselle ja maalämpökäivon poraamiselle. Rakennusluvassa on edellytetty, että tallin laajennus on rakennettava kolmen vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä vähintään vesikattovaiheeseen ja laajennuksen tulee olla kokonaan valmis ja loppukatselmoitu viiden vuoden kuluessa.

Hankkeelle on pidetty aloituskokous ja pohjakatselmus 7.2.2020. Pohjakatselmuksessa on todettu, että asuintilojen osalta pohjat kaivettu ja täytetty anturan alapinnan tasoon, tallilaajennuksen osuutta ei ollut aloitettu. Osittainen loppukatselmus on pidetty asuinosan 1. kerrokselle 19.04.2021. Hevostallin laajennusta ei ollut aloitettu eikä laajennusosan suunnitelmia toimitettu.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on jättänyt vireille 20.10.2022 muutoslavan, jossa on haettu lupaehdon muutosta määräykseen rakentaa laajennus vähintään vesikattovaiheeseen kolmen vuoden kuluessa ja laajennuksen tulee olla kokonaan valmis ja loppukatselmoitu viiden vuoden kuluessa. Rakennusvalvonta on myöntänyt 1.11.2022 lupaehdon muutoslavan 33-2664-22-BL, jossa on myönnetty jatkoaikaa 1.6.2023 asti laajennuksen rakentamiseksi vesikattovaiheeseen ja laajennuksen tulee olla kokonaan valmis ja loppukatselmoitu viimeistään 11.1.2025.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on jättänyt päätöksestä 33-2664-22-BL oikaisuvaatimuksen Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan- ja lupajaostolle määräjän pidentämiselle kolmeen vuoteen. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on päätöksellään 2.3.2023 pidentänyt määräaika tallirakennuksen rakentamiselle vesikattoon 1.1.2024 saakka ja hylännyt oikaisuvaatimuksen enemmälti.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on valittanut ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on hylännyt valituksen 1.12.2023 päätöksellä 6967/2023. Hallinto-oikeus ei ole jatkanut määräaikoja. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on hakenut valitus-



lupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Korkein hallinto-oikeus on hylännyt valituslupahakemuksen 7.5.2024.

Tarkastusinsinööri ***** on tehnyt paikallakäynnin 23.1.2024: Paikallakäynnin yhteydessä todettiin, että rakennuksesta oli valmiina asunto-osa, joka on osittain loppukatselmoitu 19.4.2021. Työt eivät ole tämän jälkeen edistyneet laajennuksen osalta miltään osin.

Rakennuspaikalla tällä hetkellä oleva tilanne, jossa hevostalli ja asuintilat ovat erillisiä rakennuksia, on asemakaavan ja rakennusluvan lupamääräyksen vastainen. Rakennukset eivät myöskään erillisinä sovellu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, eivätkä täytä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia. Asemakaavassa alue on urheilu- ja virkistysaluetta ratsastusta varten ja ympäröivä alue lähivirkistysaluetta sekä urheilu- ja virkistysaluetta.

Vastineessa todettu hulevesien johtamiseen liittyvät seikat eivät ole este tallirakennuksen laajennuksen rakentamiselle tai veloitteen asettamiselle ottaen huomioon myös sen, että paikalle on pystytty rakentamaan asuinrakennus.

Määräaika tallirakennuksen laajennuksen saattamiselle vesikattovaiheeseen on päättynyt 1.1.2024. Paikallakäynnillä on havaittu, että töitä ei ole tehty. Asiassa on näin ollen asetettava velvoite noudattaa rakennusluvan lupamääräystä ja rakentaa tallin laajennus vesikattovaiheeseen päätöslauselmasta ilmenevässä määräajassa.

Tarkastuslausunto

Kaarelan Ratsutalli Oy:lle on haastemiehen välityksellä lähetetty tarkastuslausunto, jossa on todettu, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että tontin haltijalle asetetaan velvoite seuraavasti: Tallirakennuksen laajennus on rakennettava vesikattovaiheeseen välittömästi ja laajennuksen tulee olla kokonaan valmis ja loppukatselmoitu viimeistään 11.1.2025 luvan voimaosaoloajan mukaisesti. Vaihtoehtoisesti rakennushankkeeseen ryhtyvä voidaan velvoittaa purkamaan rakennetut rakenteet ja ennallistamaan tontti. Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi 6.2.2024.

Vastine

Kaarelan Ratsutalli Oy on antanut tarkastuslausunnon johdosta vastineen.

Toimivalta



Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 2 §:n 8 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää maankäyttö- ja rakennuslain 21.4 §:n tarkoittamista hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevista asioista.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Anssi Hentinen, tarkastusinsinööri, puhelin: 09 310 26486
anssi.hentinen(a)hel.fi
Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Velvoitteen osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitettava

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Maanmittauslaitos / Kirjaamisasiat
Helsingin poliisilaitos

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Anssi Hentinen, tarkastusinsinööri, puhelin: 09 310 26486
anssi.hentinen(a)hel.fi
Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 Asemakaava 11995



2	Kantakartta
3	Sijaintikartta
4	Päätös 33-3194-19-B
5	Päätös 33-2664-22-BL
6	Ympäristö- ja lupajaoston päätös 2.3.2023 §37
7	Helsingin hallinto-oikeuden päätös 1.12.2023
8	Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 7.5.2024
9	Pääpiirustukset 33-3194-19-B
10	Ilmakuva alueelta
11	Tarkastuskooste 33-3194-19-B
12	Tarkastuslausunto_ja_vastine

Muutoksenhaku

Velvoitteen osalta	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote Velvoitettava	Otteen liitteet Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Maanmittauslaitos / Kirjaamisasiat Helsingin poliisilaitos	

Tiedoksi

Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus