



20

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 28.3.2024 § 61 tekemässä velvoitepäätöksessä määrätystä valvontamaksusta

HEL 2024-012951 T 10 04 10

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hylätä Kiinteistö Oy Helsingin Sahaajankatu 42:n oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 28.3.2024 § 61 tekemässä velvoitepäätöksessä määrätystä valvontamaksusta koskien toimenpideluvan mukaisien töiden loppuunsaattamista.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 28.3.2024 § 61 päättänyt velvoittaa Kiinteistö Oy Helsingin Sahaajankatu 42:n tontin 91-43-79-8 haltijana juoksevan sakon uhalla lopettamaan kadun vastaisen piha-alueen käyttö pysäköintialueena kunnes kaikki toimenpideluvassa 1.11.2022 § 10, lupatunnus 43-2665-22-C, annetut määräykset on täytetty ja myönnetyn toimenpideluvan mukainen loppukatselmus on hyväksytysti pidetty.

Samalla päätöksellä Kiinteistö Oy Helsingin Sahaajankatu 42 on määrätty maksamaan Helsingin rakennusvalvontataksan (2024) 11 §:n mukainen valvontamaksu 2 620 euroa kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä.

Esitetyt vaatimukset ja perusteet

Kiinteistö Oy Sahaajankatu 42 on kirjelmillään 8.5.2024 sekä 23.5.2024 vaatinut valvontamaksun mitätöintiä ja poistamista.

Kirjelmissä todetaan muun ohella, että velvoitettu ei ole saanut päätökseen liittyen mitään tiedoksiantoa. Tiedonanto toimitettiin vasta sen jälkeen, kun tiedustelimme meille toimitetun valvontamaksusta esitetyn laskun (päivätty 25.4.2024, toimitettu 3.5.2024) aihetta.

Rakennusvalvonnalle on ilmoitettu 3.1.2024 päivätyssä vastineessa, että työt aloitetaan 15.1.2024 alkavalla viikolla. Tämä ei kuitenkaan ollut vallitsevien olosuhteiden johdosta mahdollista. Varsinaiset aloitettiin kuitenkin 28.2.2024 tilaamalla kaupunkimittaukselta tontin rajojen maastonmerkintä, sekä tekemällä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille aloittamisilmoitus 29.2.2024.

Työt ovat tämän jälkeen edenneet seuraavasti:



- 6.3. tontin maastoonmerkintä
- 7.-11.3. työn suunnittelu ja valmistelu urakoitsijan kanssa
- 8.3. pysäköintiopasteet valmistuneet ja kiinnitetty kiinteistön seinään
- 11.3. tehty vaadittava kaivu ilmoitus
- 18.3. tehty lisäksi pyydettyä johtoselvitys kaivutyölle
- 19.3. kaivutyölle saatu lupa
- 28.3.-1.4. toteutettu kaivuu- pinnoitustyöt toiminnalliseen kuntoon
- 3.4. ilmoitettu työn valmistumisesta toiminnalliseen kuntoon, jonka yhteydessä ilmoitettu viimeistelevän työn suorittamisesta n. 1kk kuluessa, kun työhön tarvittavaa viimeistelymassaa on saatavilla
- 8.4. suoritettu työmaakatselmus katutarkastajan kanssa
- 9.5. suoritettu kaivetun asfalttipinnan viimeistelytyöt
- 8.-14.5. tavoiteltu tarkastusinsinööriä loppukatselmuksen suorittamista varten. Oikaisuvaatimuksen päiväämisen hetkellä loppukatselmuksen ajankohdasta ei olla päästy sopimukseen.

Oikaisuvaatituksemme perustuu päätöksessä esitettyihin virheellisiin perusteluihin. Vaikka onkin totta, että työt päästiin aloittamaan alun perin ilmoitettua myöhemmin, ovat ne kuitenkin olleet hyvässä vauhdissa päätöksen tekohetkellä ja saatettu toiminnalliseen kuntoon vain pari päivää päätöksen päiväämisestä. Työt on suoritettu aloittamisilmoituksen jälkeen niin tiiviissä aikataulussa, kuin se on mm. vaadittavien lupaprosessien keston vuoksi ollut mahdollista. Emme näin ollen katso aiheelliseksi meille asetettua uhkasakkoa, tai päätöksestä esitettyä valvontamaksua ja vaadimme niiden mitätöimistä.

Kirjelmät ovat kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä.

Perustelut

Valvontatoimet kohteessa

Osoitteessa Sahaajankatu 42 sijaitsevan kiinteistön pysäköintiä koskeva asia on tullut vireille rakennusvalvontaan kirjallisen toimenpidepyynnön johdosta 1.3.2022. Toimenpidepyynnön mukaan osoitteessa Sahaajankatu 42 asiakaspysäköintiin jätetyt autot tukkivat jatkuvasti koonaan tai osittain jalkakäytävä/pyörätien, joka on osa talvihoidon tehostetun hoidon reittiä eli pääpyöräreitti idästä keskustaan.

Rakennusvalvonnan valvontatoimenpiteiden jälkeen kiinteistön haltija on hakenut pysäköintialueelle toimenpidelupaa. Rakennusvalvonnan viranhaltija on 1.11.2022 tekemällään päätöksellä myöntänyt hakijalle toimenpideluvan 43-2665-22-C tilapäiselle autopaikkojen sijoittamiselle.



Lupapäätöksessä on ollut lupamääräyksiä koskien aloittamisilmoitusta, loppukatselmusta ja maastoonmerkintää. Lisäksi on määrätty, että tontin rajan ulkopuolelle ulottuvat betonipinnoitteet on poistettava ja poistettujen pinnoitteiden alue jalkakäytävän puolella on paikattava jalkakäytävän materiaalilla. Ennen nykyisten betonipinnoitteiden rajaustöihin ryhtymistä on pyydettävä kaupunkimittaukselta tontin Sahaajankadun puoleisen rajaviivan maastoon merkintä. Rajausta on tehtävä sen perusteella. Katualueen puolella työskentely edellyttää kaivu ilmoituksen tekemistä Kaupunkiympäristön toimialalle ennen töihin ryhtymistä. Lupapäätöksellä hyväksyttävät autopaikat on merkittävä alueelle joko maalaus- tai paikkojen sijainnin osoittavilla kylteillä siten, että pysäköiminen osittain katualueella estyy. Pysäköinti muualla tontin alueella sisäpihan neljää luvallista autopaikkaa lukuun ottamatta on estettävä kielto-merkein. Autopaikat saavat olla paikoillaan 3.11.2025 saakka, ellei Itäbaanan suunnittelusta tai rakentamisesta sitä ennen muuta johdu.

Luvan hakija ei ole ryhtynyt mihinkään toimenpideluvan määräysten mukaisiin toimiin luvan myöntämisen jälkeen. Parkkipaikat ovat kuitenkin jatkuvasti olleet käytössä.

Rakennusvalvonta on ollut yhteydessä tontin haltijan edustajaan mm. alkuvuodesta 2023 ja 31.10.2023, ja kehottanut sekä suullisesti että kirjallisesti ryhtymään luvassa edellytettyihin toimiin välittömästi. Lisäksi on pyydetty ilmoittamaan rakennusvalvonnalle välittömästi se aika, kun konkreettisiin toimiin on tarkoitus ryhtyä.

Kun toimenpideluvan määräysten mukaisiin toimiin ei ole ryhdytty, on kiinteistön haltijalle lähetetty 22.11.2023 päivätty tarkastuslausunto, jossa on selostettu asian tausta sekä kerrottu, että tilanteen johdosta ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että tontin haltija Kiinteistö Oy Helsingin Sahaajankatu 42 veloitetaan sakon uhalla lopettamaan kyseisen alueen käyttö pysäköintialueena kunnes kaikki toimenpideluvassa annetut määräykset on täytetty ja myönnetyn toimenpideluvan mukainen loppukatselmus on hyväksytysti pidetty.

Kun toimenpideluvan määräysten mukaisiin töihin ei edelleenkään ole ryhdytty, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on 28.3.2024 § 61 päättänyt velvoittaa Kiinteistö Oy Helsingin Sahaajankatu 42:n tontin 91-43-79-8 haltijana juoksevan sakon uhalla lopettamaan kadun vastaisen piha-alueen käyttö pysäköintialueena kunnes kaikki toimenpideluvassa 1.11.2022 § 10, lupatunnus 43-2665-22-C, annetut määräykset on täytetty ja myönnetyn toimenpideluvan mukainen loppukatselmus on hyväksytysti pidetty.



Rakennusvalvonnan edustaja on käynyt paikalla tarkastamassa tilanteen mm. 8.2.2024 sekä vielä päätöspäivän aamuna 28.3.2024. Töitä ei ollut suoritettu.

Päätösote on annettu velvoitetulle tiedoksi haastemiehen välityksellä 8.5.2024.

Johtopäätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n 1 momentin mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan (2024) 11 §:n mukainen valvontamaksu kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön pantavaksi, on 2620 euroa päätökseltä.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksessä on todettu valvontamaksun peruste: maksettavaksi määrättävä valvontamaksu perustuu kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymään rakennusvalvontataksaan.

Valvontatoimenpiteet ovat perustuneet myönnetyn toimenpideluvan lupamääräysten valvontaan ja siihen, ettei Kiinteistö Oy Sahaajankatu ole ryhtynyt toimenpideluvan mukaisiin töihin yli vuoteen, vaikka pysäköintiä paikalla on samalla jatkettu.

Vaikka velvoitteen mukaiset työt onkin toteutettu velvoitteen asettamisen jälkeen niin, että loppukatselmus on voitu pitää 20.6.2024, ovat valvontatoimenpiteet olleen perusteltuja ja tarpeellisia ottaen huomioon sen, että velvoitettu ei ole lukuisista kehotuksista huolimatta toteuttanut luvan mukaisia töitä kuin vasta velvoitepäätöksen tekemisen jälkeen. Velvoitepäätöksen tekeminen on ollut välttämätöntä.

Määrätty maksu on valvontataksan mukainen. Ottaen huomioon rakennusvalvonnan työmäärän asian käsittelyssä ja sen, että tontin haltijalla oli ollut yli vuosi aikaa toteuttaa edellytetyt työt, määrättyä valvontamaksua voidaan pitää kohtuullisena ja perusteltuna.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet



22.10.2024

Asia/20

Maankäyttö- ja rakennuslaki 145 § 1 momentti

Kuntalaki 134 §, 137 § ja 138 §

Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Ympäristö- ja lupajaoston päätös on annettu tiedoksi hakijalle 8.11.2021. Oikaisuvaatimus on saapunut 10.11.2021 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, sähköposti 8.5.2024
- 2 Oikaisuvaatimuksen liite 8.5.2024
- 3 Oikaisuvaatimus päätökseen 23.5.2024
- 4 Ympäristö- ja lupajaoston päätös 28.3.2024 §61
- 5 Tiedoksianto HEL2024-002423

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisunhakija (saantio-
distuksella)

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen joh-
dosta annettu päätös