



10

Uhkasakon tuomitseminen, velvoite keskeneräisen rakennuskoh- teen suojaamiseksi, Satamasaarentie 3, Peakel Oy

HEL 2025-000881 T 10 04 10

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää tuomi-
ta Peakel Oy:n tontin 091-54-84-4 (Satamasaarentie 3) määröosan ja
määröosalla sijaitsevan keskeneräisen rakennuskohteen omistajana
maksamaan rakennuskohteen kunnostamiseksi asetettujen velvoittei-
den laiminlyönnin vuoksi 1.6.2024 jälkeen ja 1.1.2025 mennessä
erääntyneet uhkasakot seuraavasti:

Yhtiön hallinta-alueella sijaitsevan entisen lämpövoimalan julkisivun
umpeen levyttämiseksi asetetun veloitteen osalta kiinteän peruserän
kymmenentuhatta (10 000) euroa ja seitsemän lisäerää kukin kaksitu-
hatta (2 000) euroa eli yhteensä kaksikymmentäneljätuhatta (24 000)
euroa.

Edellä mainitun rakennuksen katon ja piipun puhdistamiseksi ja vaa-
leanharmaaksi pintakäsittelyä varten asetetun veloitteen osalta kiin-
teän peruserän kymmenentuhatta (10 000) euroa ja seitsemän lisäerää
kukin kaksituhatta (2 000) euroa eli yhteensä kaksikymmentäneljätuhat-
ta (24 000) euroa.

Tuomitut uhkasakot, yhteensä neljäkymmentäkahdeksantuhatta
(48 000) euroa, maksetaan Suomen valtiolle. Uhkasakon tuomitsemi-
seen haetaan muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää lisäksi
rakennusvalvontataksan (2024) 11 § a kohdan nojalla määrätä Peakel
Oy:n maksamaan 2620 euron suuruisen valvontamaksun rakennusval-
vonnan suorittamista valvontatoimenpiteistä. Valvontamaksuun hae-
taan muutosta oikaisuvaatimuksella kaupunkiympäristölautakunnalta
kuntalain 134 §:n mukaisesti.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä pää-
töksessä asetetusta veloitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksen-
saajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottami-
sesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi veloitettun on
ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluil-
le luovutuksensaajan nimi ja osoite.



30.01.2025

Rakennus on suojeltu eikä se nykyisessä kunnossaan ole turvallinen, joten velvoitteen laiminlyöntiä ei voi pitää vähäisenä. Kun lainvoimaista velvoitetta ei ole noudatettu, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti tehdä poliisille ilmoituksen asiasta esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote ja tuomitun uhkasakon tilisiirtokortti haastetiedoksiantona Peakel Oy:lle. Tarvittaessa haastemiestä pyydetään käyttämään sijaistiedoksiantoa.

Sakkoluettelonote ja pöytäkirjanote oikeusrekisterikeskukselle.

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Valvontakohde

Rakennus on vanha lämpövoimalarakennus tontilla 091-54-84-4 osoitteessa Satamasaarentie 3. Helsingin rakennuslautakunta myönsi päätöksellään 24.11.2015 § 381 Peakel Oy:lle perustettavan yhtiön Asunto Oy Helsingin Lohikäärmeentorni lukuun rakennusluvan tunnus 54-2522-15-B lämpövoimalarakennuksen muuttamiseksi asunnoiksi. Tontti on jaettu hallinnanjakosopimuksella neljään eri osaan. Peakel Oy hallitsee tontin osaa, jolla lämpövoimalarakennus sijaitsee.

Rakennus on suojeltu 21.1.2007 voimaantullessa asemakaavassa numero 11672 merkinnällä sr-2a: Rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen ja lisärakentaminen tulee toteuttaa rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Ulkokuoren rakenteita ja materiaaleja ei saa muuttaa.

Myönnetyn rakennusluvan mukaiset rakennustyöt on kirjattu aloitetuksi aloituskokouksessa 9.8.2016. Piipun ulkopuolinen puhdistus ja pintakäsittely olivat rakennusvalvonnan havaintojen mukaan tuolloin käynnissä. Työmaalla oli sovittu pidettäväksi rakennekatselmus 21.6.2018. Hankkeeseen ryhtyvä Peakel Oy kuitenkin keskeytti työt, sillä eronneen vastaavan työnjohtajan tilalle ei viranomaiselle saatu esitettyä uutta vastaavaa työnjohtajaa. Rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön näkemyksen mukaan hanke ei ollut edennyt 21.6.2018 jälkeen. Uutta vastaavaa työnjohtajaa ei haettu.

Rakennusluvan voimassaolo päättyi 29.12.2020 ja samana päivänä jätettiin vireille jatkolupahakemus rakennustöiden loppuunsaattamiseksi (lupatunnus 54-1527-21-BJ). Hankkeen pääsuunnittelija ilmoitti rakennusvalvontapalveluille 7.1.2021 irtisanoutuneensa tehtävästä. Hake-



muksessa ei rakennusvalvonnan pyynnöistä huolimatta esitetty asianmukaista valtakirjaa. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto hylkäsi jatkolupahakemuksen päätöksellään 16.9.2021 § 182. Jaoston tekemästä päätöksestä ei valitettu ja se on lainvoimainen. Rakennuslupa 54-2522-15-B on näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n nojalla rauennut.

Ympäristö- ja lupajaoston velvoitepäätös 28.6.2023 keskeneräisen rakennuskohteen suojaamiseksi

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 28.3.2023 § 116 tekemällään päätöksellä juoksevan sakon uhalla velvoittaa Peakel Oy:n levyttämään umpeen tontilla 091-54-84-4 (Sata-masaarentie 3) yhtiön hallinta-alueella sijaitsevan entisen lämpövoimalan julkisivun yhtenäisellä tavalla 1.6.2024 mennessä. Asetetun juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kymmenentuhatta (10 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kaksituhatta (2 000) euroa.

Lisäksi ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Peakel Oy:n puhdistamaan ja pintakäsittelemään edellä mainitun rakennuksen betonisen katon ja piipun vaaleanharmaaksi 1.6.2024 mennessä. Asetetun juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kymmenentuhatta (10 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kaksituhatta (2 000) euroa.

Ympäristö- ja lupajaoston tekemä velvoitepäätös annettiin Peakel Oy:lle tiedoksi osakeyhtiölain 20 luvun 21 §:n ja 24 luvun 5 § 2 momentin mukaisesti. Päätös on lainvoimainen.

Rakennusvalvonnan paikallakäynnillä 12.6.2024 todettiin, että asetettuja velvoitteita ei ole noudatettu.

Rakennusvalvontapalvelujen tarkastuslausunto 24.7.2024

Rakennusvalvontapalvelut kuuli Peakel Oy:tä asetettujen uhkasakkojen tuomitsemisesta 24.7.2024 päivätyllä tarkastuslausunnolla. Tarkastuslausunnossa kerrotaan ympäristö- ja lupajaoston 28.6.2023 tekemän päätöksen § 116 sisältö ja todetaan, että kun ympäristö- ja lupajaoston asettamia lainvoimaisia velvoitteita ei ole noudatettu, ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että Peakel Oy tuomitaan maksamaan erääntyneet uhkasakot.

Tarkastuslausunnossa todetaan, että Peakel Oy:lle varataan tilaisuus antaa vastine tähän tarkastuslausuntoon ympäristö- ja lupajaostolle



kahden viikon kuluessa tarkastuslausunnon tiedoksisaamisesta. Vastineen antamatta jättäminen ei estä päätöksen tekemistä asiassa.

Tarkastuslausunnon tiedoksianto

Helsingin käräjäoikeuden haastemies antoi tarkastuslausunnon tiedoksi Peakel Oy:lle sijaistiedoksiantona osakeyhtiölain 20 luvun 21 § 2 momentin mukaisesti.

Peakel Oy ei ole antanut asiassa vastinetta.

Päätösehdotuksen perustelut

Tontilla 091-54-84-4 Peakel Oy:n omistamalla määräosalla sijaitseva ja Peakel Oy:n omistama rakennus ei nykyisessä kunnossaan ole turvallinen ja rumentaa ympäristöään. Sen asunnoiksi muuttamista koskevan rakennusluvan mukaiset työt ovat jääneet kesken ja rakennuslupa on rauennut.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti 28.6.2023 § 116 tekemällään päätöksellä velvoittaa Peakel Oy:n juoksevan sakon uhalla levyttämään umpeen lämpövoimalarakennuksen julkisivun yhtenäisellä tavalla 1.6.2024 mennessä. Lisäksi ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Peakel Oy:n juoksevan sakon uhalla puhdistamaan ja pintakäsittelemään edellä mainitun rakennuksen betonisen katon ja piipun vaaleanharmaaksi 1.6.2024 mennessä. Ympäristö- ja lupajaoston tekemä velvoitepäätös on lainvoimainen.

Rakennusvalvonnan paikallakäynnillä 12.6.2024 todettiin, että asetettuja velvoitteita ei ole noudatettu miltään osin. Kun ympäristö- ja lupajaoston asettamia lainvoimaisia velvoitteita ei ole noudatettu, on eräänntyneet uhkasakot tuomittava maksettavaksi.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 170 §:n mukaan jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viran-



omaishyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisyden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen. Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla tilanteessa, jossa joku ryhtyy toimiin mainitun lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

Uhkasakkolaki 10 §, 18 §, 19 §, 20 §, 22 §, 23 § ja 24 §.

Esittelijän perustelut

Toimivalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 21 §:n mukaan kyseisen lain mukaisissa hallintopakkoasioissa toimivaltainen viranomainen on kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Helsingin rakennusvalvontaviranomaisena toimii Helsingin 1.1.2025 voimaan tulleen hallintosäännön 2 luvun 10 §:n mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Ulpu Juvalainen

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Tarkastuslausunto tiedoksiannettu 26.9.2024
- 3 Valokuvakooste rakennusvalvonnan paikallakäynniltä 12.6.2024
- 4 Ympäristö- ja lupajaoston päätös 28.6.2023
- 5 28.6.2023 pöytäkirjanotteen tiedoksianto

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



30.01.2025

Asia/10

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Velvoitettu

Otteen liitteet
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
Esitysteksti