



## § 109

### Velvoitteen asettaminen asuinrakennuksen julkisivujen, ikkunoiden, räystäskourujen ja sadevesikourujen sekä parvekkeiden kunnostamiseksi

HEL 2023-006678 T 10 04 10

Facta 11-26-23-HAL

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa \*\*\*\*\* osoitteessa \*\*\*\*\* sijaitsevan asuinrakennuksen omistajana nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla kunnostamaan rakennuksen julkisivut, ikkunat, räystäskourut ja sadevesikourut sekä rakennuksen parvekkeet 31.12.2023 mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kaksikymmentätuhatta euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on neljätuhatta euroa. Jos parvekkeiden osalta halutaan tehdä nykyisestä poikkeavia julkisivumuutoksia, niille on haettava toimenpide-lupa.

Koska kyse on rakennuksen turvallisuudesta, niin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti määrätä, että asetettua velvoitetta on noudatettava mahdollisesta valituksesta huolimatta. Helsingin hallinto-oikeus voi kuitenkin kieltää velvoitteen ja asetetun uhan täytäntöönpanon.

Rakennusvalvontataksan (2023) 11 §:n a) kohdan mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on 2 620 euroa, jonka \*\*\*\*\* on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan Helsingin kaupungille. Valvontamaksuun kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti, että asiasta ilmoitetaan poliisille esitutkintaa varten, koska rakennuksen omistajan laiminlyöntiä ei ole olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.



08.06.2023

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote haastetiedoksiantona \*\*\*\*\*

## Tarkastuslausunto

Rakennusvalvontapalvelut on laatinut \*\*\*\*\* osoitetun 16.12.2022 päivätyn tarkastuslausunnon. Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi \*\*\*\*\* 2.2.2023 todisteellisena tiedoksiantona. Tarkastuslausunto kuuluu seuraavasti:

Velvoitteiden asettaminen rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kunnostamiseksi

Rakennusvalvontapalveluiden paikallakäynneillä 25.8.2022 ja 27.9.2022 on todettu seuraavaa: \*\*\*\*\* sijaitsevan asuinrakennuksen julkisivut ovat rapistuneet. Julkisivut ovat välittömän kunnostuksen ja maalauksen tarpeessa. Osa rakennuksen valeikkunoista on peitetty peltilevyillä, jotka ovat ruosteessa. Rakennuksen sadevesikourut ovat irronneet ja vesi pääsee valumaan rakennuksen seinille. Tämän vuoksi rakennus on vaarassa kosteusvaurioille. Rakennuksen parvekkeet ovat erittäin huonokuntoiset ja pahasti rapistuneet sekä osittain sortuneet.

Rakennus on ympäristöään rumentavassa kunnossa. Koska rakennus sijaitsee Helsingissä keskeisellä paikalla \*\*\*\*\* rakennuksen ympäristöään rumentava kunto korostuu erityisen merkittävästi Helsingin kaupunkikuvassa.

Rakennusvalvontapalvelut tulee esittämään Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, että rakennuksen omistaja \*\*\*\*\* velvoitetaan kunnostamaan rakennuksen julkisivut, ikkunat, räystäskourut ja sadevesikourut sekä rakennuksen parvekkeet ja että velvoitteiden tehosteeksi asetetaan uhkasakot.

\*\*\*\*\* varataan mahdollisuus antaa tämän tarkastuslausunnon johdosta kirjallinen vastine rakennusvalvontapalveluille kahden viikon kuluessa tämän tarkastuslausunnon tiedoksiannosta. Vastineen antamatta jättäminen ei estä päätöksen tekemistä asiassa.

## Vastine tarkastuslausuntoon

\*\*\*\*\* on toimittanut rakennusvalvontapalveluille 12.2.2023 päivätyn vastineen tarkastuslausuntoon. Hän toteaa vastineessaan seuraavaa:

Myönnän, että julkisivu on saneerattava. Huvilan alarakenteet on saneerattu, maakosteuden vaikutus estetty. Vesikatto täysin uusittu. Jul-



08.06.2023

kisivun saneerauksen edellytyksenä olen esittänyt, että puistoalue ja huvila on suojelukaavan alainen. Tämä mahdollistaa varmemmin ulkopuolisen taloudellisen tuen saneeraukselle, tätä mieltä ovat mm. pankin edustajat.

Vuonna 2016 valmistui suojelukaava alueelle. Puuttuu vain valtuuston päätös. Vuonna 2022 muodostunut suojelukaavaryhmä on jättänyt suojelukaavaesityksen kaupungille, joka oli julkisuudessa tämän vuoden helmikuun alussa.

Suojelukaavan tullessa lainvoimaiseksi, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti että kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilan julkisivun saneeraus toteutuu. Samoin säilyy monimuotoinen laaja puisto ja luontoperäinen \*\*\*\*\* Valtakunnallisesti merkittävä alue, kuten yleiskaava-arkkitehti on aikaisemmin todennut, valmistellessaan suojelukaavaa alueelle.

#### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 momentin mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Pykälän 3 momentin mukaan jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Pykälän 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Pykälän 3 momentin mukaan uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.



Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuun ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Pykälän 2 momentin mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Hallintolaki 34 § ja 45 §

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 122 §

Uhkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 22 § ja 23 §

#### Päätöksen perustelut

##### Asemakaava ja rakennuskielto

Alueella on voimassa 23.10.1906 hyväksytty asemakaava. Alue on ollut rakennuskiellossa 15.1.1997 lähtien. Kaupunginvaltuusto päätti 15.1.1997 (15 §), että Linnunlaulun alueen asemakaavaa muutetaan. Samalla kaupunginvaltuusto päätti määrätä alueen rakennuskieltoon. Rakennuskieltoa on tuon jälkeen pidennetty lukuisia kertoja.

Kaupunkiympäristölautakunnan viimeisin rakennuskiellon pidentämispäätös on tehty 24.1.2023: Kaupunkiympäristölautakunta päätti pidentää 11. kaupunginosan (Kallio) Linnunlaulun aluetta koskevaa rakennuskieltoa kahdella (2) vuodella. Rakennuskieltoalue ilmenee liitteenä 1 olevasta rakennuskielto kartasta nro 12831. Rakennuskielto on voimassa 15.1.2025 asti.

Linnunlaulun huvila-alueen asemakaavan muutoksen valmistelu on alkamassa. Kaavasta on tarkoitus tehdä suojelukaava ja määrittellä rata-alueen tarkempi raja. Aloituskokous on pidetty 22.3.2023. Alustavan aikataulun mukaan tavoite on saada ehdotus nähtäville syksyllä vuonna 2024 ja tarkistettu ehdotus lautakuntaan vuonna 2025. Aluetta koskee maankäytön järjestelyihin liittyvä sopimus valtion ja kaupungin kesken. Alueen länsiosa kuuluu valtiolle ja se on kaupungin hallinnassa. Kaupunki on myöntänyt vuokra-alueita määräaikaissopimuksilla yksityisille huvilan omistajille.

##### Rakennus

Rakennus on vuonna 1890 valmistunut puusta rakennettu kolmikerroksinen asuinrakennus. Rakennuksen julkisivut ovat olleet rapistuneet jo 1990-luvulta lähtien. Rakennuksen parvekkeet ovat vastaavasti olleet rapistuneet ja huonokuntoiset samoin jo 1990-luvulta lähtien. Vuosien



08.06.2023

kuluessa parvekerakennelmat ovat myös osittain sortuneet siten, että ne muodostavat turvallisuusriskin. Rakennuksen julkisivuja on kunnostettu viimeisten yli 20 vuoden aikana vain vähäisessä määrin, joten rakennuksen rapistuminen on vuosien kuluessa jatkunut.

#### Uhkasakko ja teettämishuaka

Rakennuksen julkisivut ovat välittömän kunnostuksen ja maalauksen tarpeessa. Rakennuksen sadevesikourut ovat irronneet ja vesi pääsee valumaan rakennuksen seinille. Rakennus on vaarassa kosteusvaurioille. Rakennuksen parvekkeet ovat erittäin huonokuntoiset ja pahasti rapistuneet sekä osittain sortuneet. Parvekkeet ovat ympäristölle vaaralliset.

Rakennus on ympäristöään rumentavassa kunnossa. Rakennus sijaitsee Helsingissä keskeisellä paikalla \*\*\*\*\* ja rakennuksen ympäristöään rumentava kunto korostuu erityisen merkittävästi Helsingin kaupunkikuvassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolla on perusteltu syy velvoittaa rakennuksen omistaja uhkasakon uhalla kunnostamaan rakennuksen julkisivut, ikkunat, räystäskourut ja sadevesikourut sekä rakennuksen parvekkeet.

Koska kyse on rakennuksen turvallisuudesta, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston on tarpeen määrätä, että asetettua velvoitetta on noudatettava mahdollisesta valituksesta huolimatta.

Ympäristö- ja lupajaosto on 19.1.2018 velvoittanut kunnostamaan rakennuksen parvekkeet ja julkisivut. Jaosto on tämän velvoitepäätöksen nojalla tuominnut kolme kertaa uhkasakkoja maksuun: 17 000, 10 000 ja 31 000 euroa. Yhteensä 58 000 euroa. Tämä ei kuitenkaan ole johtanut velvoitteiden noudattamiseen.

Uhkasakkolain 13 §:n mukaan asetettu uhkasakko vanhenee kahden vuoden kuluessa siitä, kun uhkasakon asettamispäätös on saanut lainvoiman ja päävelvoitteen täyttämistä koskeva määräaika on päättynyt. Tämän vuoksi asiassa joudutaan nyt asettamaan velvoitteet ja sakon uhka uudelleen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225  
juha.vehvilainen(a)hel.fi



## Liitteet

1	L1 Sijaintikartta
2	L2 Kiinteistökartta
3	L3 Tarkastuslausunto
4	L4 Vastine
5	L5 Valokuvia 27.9.2022
6	L6 Asemakaava 447
7	L7 Rakennuskieltokartta
8	L8 Yljan päätös 15.9.2022
9	L9 Tapahtumahistoria
10	L10 Valokuvia 23.5.2023

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Velvoitettu

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Maanmittauslaitos Kirjaa-  
misasiat  
Helsingin poliisilaitos

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

## Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225  
juha.vehvilainen(a)hel.fi

## Liitteet

1	L1 Sijaintikartta
2	L2 Kiinteistökartta
3	L3 Tarkastuslausunto
4	L4 Vastine
5	L5 Valokuvia 27.9.2022
6	L6 Asemakaava 447
7	L7 Rakennuskieltokartta
8	L8 Yljan päätös 15.9.2022
9	L9 Tapahtumahistoria



08.06.2023

Asia/10

10

L10 Valokuvia 23.5.2023

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Velvoitettu

Maanmittauslaitos Kirjaa-  
misasiat  
Helsingin poliisilaitos

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta