



28.06.2023

§ 116

Velvoitteen asettaminen keskeneräisen rakennuskohteen suojaami- seksi, Satamasaarentie 3

HEL 2023-008361 T 10 04 10

Facta 54-32-22-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa tontin 091-54-84-4 (Satamasaarentie 3) määräosan omistajan Peakel Oy:n nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla levyttämään umpeen yhtiön hallinta-alueella sijaitsevan entisen lämpövoimalan julkisivun yhtenäisellä tavalla 1.6.2024 mennessä. Asetettavan 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.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti lisäksi velvoittaa Peakel Oy:n nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla puhdistamaan ja pintakäsittelemään edellä mainitun rakennuksen betonisen katon ja piipun vaaleanharmaaksi 1.6.2024 mennessä. Asetettavan 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.

Helsingin rakennusvalvontataksan (2023) 11 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on kaksituhatta kuusisataakaksikymmentä (2 620) euroa, jonka Peakel Oy on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille. Valvontamaksuun voidaan hakea muutosta kaupunkiympäristölautakunnalta oikaisuvaatimuksella kuntalain 134 §:n mukaisesti.

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 kaupunkiympäristön toimialan palvelut- ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti lisäksi, että asian luonteen vuoksi asiasta ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.



Pöytäkirjanote Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella kaikille tontin omistajille.

Valvontakohde

Helsingin rakennuslautakunta myönsi päätöksellään 24.11.2015 § 381 Peakel Oy:lle perustettavan yhtiön Asunto Oy Helsingin Lohikäärmeen-torni lukuun rakennusluvan tunnus 54-2522-15-B asuinkerrostalotontin vanhan lämpövoimalarakennuksen muuttamiseksi asunnoiksi osoitteessa Satamasaarentie 3 sijaitsevalle tontille 54084/4. Tontti on jaettu hallinnanjakosopimuksella neljään eri osaan. Peakel Oy hallitsee tontin osaa, jolla lämpövoimalarakennus sijaitsee. Tontin muut omistajat ovat Helsingin Lohikäärmeenpuisto Oy, Satamasaarentien korttelipysäköinti Oy ja Asunto Oy Helsingin Auringonsilta.

Lämpövoimalarakennus, jota rakennuslupa koskee, 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.

Asemakaavassa on sallittu rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön. Rakennuksen asemakaavassa sallittu rakennusoikeus on 280 kerrosalaneliometriä.

Rakennuslupapäätöksessä todetaan, että piipusta on laadittu kuntotutkimus vuonna 2013, ja että kuntotutkimuksen yhteenvedon mukaisesti korjaaminen on mahdollista ja vähäisiltä osin betonirakennetta on todennäköisesti tarpeen uusida, mikä on huomioitava rakennesuunnittelussa. Kuntotutkimuksen muistiota ei ole päätökseen liitetty.

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 koska eronneen vastaavan työnjohtajan tilalle ei viranomaiselle saatu esitettyä uutta vastaavaa työnjohtajaa. Rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön näkemyksen mukaan hanke ei ole edennyt 21.6.2018 jälkeen. Uutta vastaavaa työnjohtajaa ole haettu.



28.06.2023

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. Hakemuksessa 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.

Tarkastuslausunnot 7.12.2022

Rakennusvalvontapalveluiden rakenneyksikkö lähetti kiinteistön neljälle omistajalle 7.12.2022 seuraavansisältöisen tarkastuslausunnon:

Osoitteessa Satamasaarentie 3 tontille 54084/4 on rakennuslautakunta myöntänyt rakennusluvan 54-2522-15-B vanhan lämpövoimalarakennuksen muuttamiseksi asunnoiksi. Tontti on hallinnanjakosopimuksella jaettu neljään eri osaan: terassitalo, paikoitushalli, lämpöpiippu ja rivitalo. Lämpövoimalarakennus, johon As Oy Lohikäärmeentorni oli suunniteltu, on suojeltu merkinnällä Sr-2a.

Rakennustyöt on kirjattu aloitetuksi 9.8.2016 ja katselmusmenettelyistä sovittu. Piipun ulkopuolinen puhdistus oli käynnissä ja samoin pintakäsittely.

Työmaalla sovittiin pidettäväksi rakennekatselmus 21.6.2018. Työmaa keskeytettiin hankkeeseen ryhtyvän toimesta 21.6.2018, koska saman päivänä eronneen vastaavan työnjohtajan tilalle ei viranomaiselle saatu esitettyä uutta vastaavaa työnjohtajaa.

Rakennusvalvonta kehoitti 5.3.2019 työmaata korjaamaan aidat ja siivoamaan työmaa-alue mm. kuukautta aiemmin tapahtuneen tulipalon jäliltä.

Hankkeen pääsuunnittelija irtisanoutui 7.1.2020. Rakennusluvan voimassaolo päättyi 29.12.2020 ja samalla päivämäärällä jätettiin vireille jatkolupahakemus rakennustöiden loppuunsaattamiseksi (54-1527-21-BJ). Jatkolupahakemuksessa ei esitetty kyseisen rakennuspaikan (hallinta-alue) hallintaan oikeuttavaa selvitystä viranomaisen pyynnöistä ja asetetusta määräajasta huolimatta. Kaupunkiympäristön toimialan ympäristö- ja lupajaosto eväsi jatkolupahakemuksen 16.9.2021.

Rakenneyksikön näkemyksen mukaan hanke ei ole edennyt 21.6.2018 jälkeen hankkeeseen ryhtyvän toimesta. Maankäyttö- ja rakennuslain



28.06.2023

166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Nykyisellään rakennus ei ole turvallinen ja rumentaa ympäristöä

Rakenneyksikkö esittää, että ympäristö- ja lupajaosto määräisi kiinteistön haltijat maankäyttö- ja rakennuslain 166 ja 170 §:n mukaisesti pintakäsittelymään piipun siten, ettei se rumenna ympäristöä sekä levyttämään umpeen piipun alaosan.

Teille varataan tällä kirjeellä tilaisuus antaa vastine tästä tarkastuslausunnosta ympäristö- ja lupajaostolle kahden viikon kuluessa tämän kirjeen tiedoksisaannista. Vastineen antamatta jättäminen ei estä päätöksen tekemistä asiassa.

Tarkastuslausuntojen tiedoksianto

Tarkastuslausunto annettiin tiedoksi Helsingin Lohikäärmeenpuisto Oy:lle haastemiestiedoksiantona 18.1.2023, Satamasaaren korttelipysäköinti Oy:lle saantitodistuskirjeenä 20.12.2022 ja Asunto Oy Helsingin Auringonsillalle saantitodistuskirjeenä 19.12.2022.

Peakel Oy on poistettu kaupparekisteristä 24.8.2020 osakeyhtiölain 20 luvun 4 § 1 momentin 3 kohdan nojalla, joten yhtiöllä ei ole kaupparekisteriin merkittyä edustajaa. Rakennusvalvontapalveluiden tiedossa ei ole, että rekisteristä poistetulle yhtiölle olisi valittu osakeyhtiölain 20 luvun 21 §:n mukaista edustajaa. Rakennusvalvontapalveluilla ei myöskään ole tiedossa yhtiön palveluksessa olevia henkilöitä. Näin ollen tarkastuslausunto on annettu tiedoksi Peakel Oy:lle osakeyhtiölain 24 luvun 5 § 2 momentin mukaisesti toimittamalla se saantitodistuksella Helsingin poliisilaitokselle 16.12.2022. Lisäksi Peakel Oy:n tarkastuslausunto on lähetetty sähköpostitse 2.6.2023 henkilölle, joka jatkolupahakemuksen 54-1527-21-BJ käsittelyn yhteydessä kertoi edustavansa Peakel Oy:tä, mutta joka ei ole esittänyt selvitystä edustamisoikeudesta.

Vastineet

Asunto Oy Helsingin Auringonsilta ja Satamasaarentien korttelipysäköinti Oy ovat toimittaneet rakennusvalvontapalveluille yhteisen vastineen tarkastuslausuntoon 11.1.2023. Vastineessa kerrotaan tontin hallinnanjakosopimuksen sisällöstä ja viitataan maankäyttö- ja rakennuslain sekä uhkasakkolain säännöksiin. Vastineen mukaan lämpövoimalarakennus on yksinomaan Peakel Oy:n omistuksessa ja hallinnassa ja



28.06.2023

todetaan, että vastuu rakennuksen kunnossapidosta on rakennuksen omistajalla. Vastine kokonaisuudessaan on tämän päätöksen liitteenä.

Helsingin Lohikäärmeenpuisto Oy ja Peakel Oy eivät ole antaneet tarkastuslausuntoon vastinetta.

Sovellettavat 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 kunnossapidämisessä 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 viranomaishyväksynnän 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.

Uhkasakkolain 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Ympäristö- ja lupajaoston päätöksen perustelut

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



28.06.2023

Rakennustyömaa on aidattu, mutta aitaaminen on osoittautunut riittämättömäksi toimenpiteeksi estämään ulkopuolisten henkilöiden pääsy rakennukseen. Rakennus ei ole nykyisessä kunnossaan turvallinen, joten on perusteltua velvoittaa rakennus suojattavaksi levyttämällä sen alaosan aukot umpeen. Levyttäminen on toteutettava yhtenäisesti ympäristöön sopivalla tavalla. Koska rakennus nykykunnossaan rumentaa ympäristöään ja aiheuttaa ympäristöhaittaa, umpeen levyttäminen on myös ympäristön kannalta nykyistä parempi vaihtoehto.

Lämpökeskuksen piipun betonivaippa on vuosikymmenien kuluessa likaantunut niin huomattavasti, että nykykunnossaan se rumentaa ympäristöä. Näin ollen perusteltua velvoittaa se pintakäsiteltäväksi.

Kiinteistön 091-54-84-4 hallinnanjakosopimuksessa on sovittu tontin hallinnanjaosta sekä osapuolten hallintaan ja omistukseen tulevista rakennuksista. Sopimuksen tarkoituksena on määrittää tontille rakennettavien rakennusten sopijapuolten yksinomaiseen omistukseen ja hallintaan tulevat osat. Sopimuksen mukaan Peakel Oy:n omistukseen ja hallintaan tuleva rakennus (sr-2a -merkinnällä asemakaavassa merkitty olemassa oleva rakennus, jota ei saa purkaa) sijoittuu sopimuksen liitteessä 1 osoitetulle alueelle D. Liitepiirustuksen mukaan alueella D sijaitsee rakennus, johon nyt asetettava velvoite kohdistuu. Kolmen muun sopimusosapuolen omistukseen ja hallintaan tulevat rakennukset sijoittuvat tontin muille osille.

Hallinnanjakosopimuksen perusteella oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus rakennuksen kunnostamiseen on yksinomaan Peakel Oy:llä. Näin ollen velvoite rakennuksen suojaamiseksi ja velvoitetta tehostava uhkasakko on asetettava yksin Peakel Oy:lle.

Muut sovelletut oikeusohjeet

Uhkasakkolaki 6 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 25 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Tiedoksiannettu tarkastuslausunto, Peakel Oy
- 3 Tiedoksiannettu tarkastuslausunto, Asunto Oy Helsingin Auringonsilta
- 4 Tiedoksiannettu tarkastuslausunto, Helsingin Lohikäärmeenpuisto Oy



28.06.2023

- | | |
|----|---|
| 5 | Tiedoksiannettu tarkastuslausunto, Satamasaarentien korttelipysäköinti Oy |
| 6 | Vastinekirjelmä liitteineen |
| 7 | Lainhuutotodistus |
| 8 | Hallinnanjakosopimus 16.10.2014 |
| 9 | Valokuvakooste |
| 10 | Asemakaava 11672 |
| 11 | Rakennuslupa 54-2522-15-B liitteineen |
| 12 | Ympäristö- ja lupajaoston päätös 16.9.2021 liitteineen |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kiinteistön-54-84-4 omistajat (saantitodistus)	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|----|---|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Tiedoksiannettu tarkastuslausunto, Peakel Oy |
| 3 | Tiedoksiannettu tarkastuslausunto, Asunto Oy Helsingin Auringonsilta |
| 4 | Tiedoksiannettu tarkastuslausunto, Helsingin Lohikäärmeenpuisto Oy |
| 5 | Tiedoksiannettu tarkastuslausunto, Satamasaarentien korttelipysäköinti Oy |
| 6 | Vastinekirjelmä liitteineen |
| 7 | Lainhuutotodistus |
| 8 | Hallinnanjakosopimus 16.10.2014 |
| 9 | Valokuvakooste |
| 10 | Asemakaava 11672 |
| 11 | Rakennuslupa 54-2522-15-B liitteineen |
| 12 | Ympäristö- ja lupajaoston päätös 16.9.2021 liitteineen |

Muutoksenhaku

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



28.06.2023

Asia/5

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistön-54-84-4 omis-
tajat (saantitodistus)

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta