



08.12.2017

§ 106

Velvoitteen asettaminen omakotitalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi ja pihan siistimiseksi

HEL 2017-012247 T 10 04 10

Facta-tunnus: 49-22-15-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa ***** kummankin erikseen, nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla saattamaan luvan 49-2448-95-A sekä rakennusaikaisen suostumuksen 49-1640-07-RAM mukaiset rakennustyöt loppuun siten, että hankkeesta voidaan toimittaa lopullinen loppukatselmus 1.10.2018 mennessä.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kummankin velvoitetun osalta erikseen 4.000 euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa velvoitetta ei ole noudatettu, on 800 euroa.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää velvoittaa ***** kummankin erikseen, nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla 1.10.2018 mennessä siistimään tontin maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n edellyttämään ympäristöä rumentamattomaan kuntoon poistamalla tontille varastoidut ympäristöä rumentavat tavarat ja rakennustarvikkeet sekä pressurakennelmat.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on siistimisvelvoitteen osalta kummankin velvoitetun osalta erikseen kaksituhatta (2.000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jona velvoitetta ei ole noudatettu, on 300 euroa.

Velvoitteiden kohteena olevan tontin kiinteistötunnus on *****

Kun rakennusluvan voimassaolo on päättynyt jo 17 vuotta sitten, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto määrää, että asetettuja velvoitteita on noudatettava mahdollisista valituksista huolimatta.

Kun laiminlyöntiä ei olosuhteet huomioon ottaen voida pitää vähäisenä ja yleisen edun voidaan katsoa vaativan syytteen nostamista, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää, että poliisille tehdään ilmoitus esitutkintaa varten.

Kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä



08.12.2017

on tuhat (1.000) euroa, jonka ***** ovat, puoliksi kumpikin, tällä päätöksellä velvollisia maksamaan kaupungille.

Valvontamaksuun voidaan hakea oikaisua 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 rakennusvalvontapalvelulle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Tiedoksi maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Päätöksen perustelut

Rakennusteknisen osaston tarkastuslausunto 23.5.2017

Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti on 12.9.1995 (219 §) myöntänyt rakennusluvan tontille ***** talousrakennuksen laajentamiseksi asuinrakennukseksi, kellarikerroksen kunnostamiseksi, autotallin käyttötarkoituksen jäämiseksi kellariksi ja autotallin katon muuttamiseksi terrassipihaksi. Hankkeelle on haettu rakennusaikaisen muutoksen suositumus 31.7.2007 tunnuksella 49-1640-07-RAM. Rakennusluvan voimassaolo on päättynyt 28.9.2000, eikä jatkolupia ole haettu.

Paikallakäynnillä 2.4.2013 on todettu rakennusluvan 49-2448-95-A mukaisesti aloitettujen töiden olevan edelleen kesken ja rakennus käyttöönotetuksi ilman rakennusvalvontaviranomaisen toimittamaa loppukatselmusta. Paikallakäynnin yhteydessä on todettu töiden olevan siinä määrin keskeneräisiä, että rakennusta tai sen osaa ei ole voitu hyväksyä asuinkäyttöön. Myös kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston sijaintikatselmus on ollut toimittamatta.

Paikallakäynnin johdosta on hankkeeseen ryhtyneille kirjoitettu kehoituskirje, jossa heitä on kehoitettu viipymättä saattamaan rakennus asuiskelpoiseen kuntoon sekä saattamaan rakennustyöt loppuun määräaikaan mennessä. Määräajaksi on kirjattu 30.9.2015.

Rakennusteknisen osaston katselmukseen ovat 1.10.2015 osallistuneet rakennushankkeeseen ryhtyneen edustaja, rakennusvalvontavirastosta tarkastusinsinööri Arto Lind, rakennusmestari Sami Hiltunen sekä rakenneyksikön päällikkö Risto Levanto. Katselmuksessa on to-



08.12.2017

dettu, että kevään 2013 jälkeen työt ovat edenneet mm. maakellarin rungon osalta. Sisäpuolella 2. kerroksen levytystyöt olivat käynnissä. Katselmuksessa on todettu 1. kerroksen olevan asuinkelpoinen, joten katselmuksessa on kirjattu loppukatselmus siltä osin toimitetuksi.

Tarkastusinsinööri Arto Lind on todennut paikallakäynnillä 17.5.2017, että työt ovat edistyneet, mutta hitaasti.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella rakennusteknisen osaston näkemyksen mukaan ***** on ollut riittävästi aikaa rakennustöiden loppuunsaattamiseen, mutta rakennustyöt eivät tule valmistumaan kohtuullisessa ajassa. Edellä olevan johdosta rakennuslautakunnalle tulisi esittää, että kiinteistön omistajat ***** velvoitettaisiin sakon uhalla saattamaan rakennustyöt loppuun siten, että rakennuspaikalla voidaan pitää lopullinen loppukatselmus, sekä siivoamaan tontti ympäristöä rumentamattomaan kuntoon.

Vastine

***** on 13.6.2017 antanut vastineen tarkastuslausunnosta. Vastineessa ja sen liitteenä toimitetussa erillisessä selvityksessä todetaan muun muassa seuraavaa:

Arkkitehtina olen rakentamiseni päätenyt toteuttamaan tutkivana projektina, jossa pyrin tuomaan uusia haasteita, ulottuvuuksia, esimerkkejä ja toteutuksia tavalliseen rakentamiseen. - - Arkkitehtina näkee suunnittelukohteissa mahdollisuuksia, joita aikataulullisista ja selvitystyön puutteista johtuen jää toteuttamatta, eikä ole ajallisia resursseja kyseenalaistaa totuttuja tapoja. Useat ongelmista johtuvat asioista, jotka on tehtävä / selvitettävä etukäteen; jälkikäteen ne mahdollisuudet on useimmiten poissuljettu. Tässä projektissa rakentamispaikka on huolella valittu ja rakennus harkiten sijoitettu, vanhaa hyödyntäen, rinteeseen sisään (korkeusero n. 10 m). Olen halunnut rakentamisellani entisestään parantaa herkkää ympäristöä. Paikka on täydellinen hyvälle ja huolelliselle ekologiselle rakentamiselle.

Rakennus ja työprosessi on rakennustaidetta ja ympäristötaidetta sanan sisältömerkityksessä. Siinä on tutkittu rakentamista ja arkkitehtuuria, rakentuvaa ympäristöä ja maisemaa sekä hyödynnetty tontin aiempi rakenne, paikan historiallinen ja kulttuurinen ympäristö. Rakennuksessa saumattomasti yhdistyy varsinkin sisällä moderni kuvataide, tilataide, arkkitehtuuri ja akustiikka. Siihen on ajatuksella käsikirjoitettu asumisen ja elämyksen prosesseja. Asiat yleensä kiirehditään kliseemäisesti, mutta tässä kokonaisuudessa niille on annettu asioiden tarvitsema aika ja huomio.



08.12.2017

Olen tutkinut jo aloittaessani tämän päivän keskeisiä teemoja: energia-
tehokkuus, ekologisuus, hiilijalanjälki, terveelliset ja turvalliset raken-
teet, mahdollisuus suljettuun ekologiseen kiertoon, toteutettavuus pie-
nin ja halvoin resurssein, kaupunkiviljely ym. Prosessina on ollut konk-
reettisesti metsästä taloksi, koko ketju. Olen ollut metsässä metsäteknii-
kon avustuksella valitsemassa ja kaatamassa rakentamiseen tarvittavat
puut. Olen ollut mukana kokoneen sahurin kanssa sahaamassa puut
laudoiksi ja lankuiksi. Olen kuivattanut ne taapelissa ja jatkokäsittellyt ja
lajitellut ne itse. Olen kierrättänyt ja kunnostanut muilta jäänyttä hyödyl-
listä rakennustarviketta. Rakennuksesta löytyy käsitetaiteeksi asti mer-
kittävien rakennusten osia.

Aloittaessani vallitsi 1990-luvun syvä lama. Lama oli syynä, että reali-
soimme omaisuuden ja aloimme itse rakentajiksi ja rakennuttajiksi.
Suunnittelutyö oli lähes jokaiselta loppunut. Rakentaminen eteni no-
peasti. Olin palkannut ammattitaitoisen timpurin/mittamiehen. Saimme
rungon pystyyn ja lämmöt sisään. Ajoittain eteni liiankin nopeasti, jotta
olisi saanut harkittua kaikkia ratkaisuja, vaikka ennakkosuunnittelua oli
tehty todella paljon. Siitä eteenpäin päätin hidastaa tahtia ja tutkia, mitä
olen oikeasti tekemässä. Oikeasti ratkaista ja selvittää vaihtoehtoja, jot-
ka näyttivät usein olevan pelkkiä myyttejä. Pienten yritysten käyttämi-
nen apuna kävi mahdottomaksi; laman jäljiltä ainoastaan härskemmin
ja epärehellisimmin toimivat olivat enää hengissä. Päätin rakentaa itse
ja ottaa tilanteen haltuun. Näin tilaisuuden hienona mahdollisuutena
tehdä rakentamisessa ja arkkitehtuurissa sellaista, mikä ei ole yleensä
mahdollista. Rakennusprojektini oli johtanut siihen, että siirryin opetus-
tehtäviin arkkitehdeille, muotoilijoille ja rakennusalalle ja pian perustin
jatkokoulutuksen arkkitehdeille ja muotoilijoille, josta tuli suosittu. Minul-
la oli laajat kontaktit keskustella rakentamisesta.

Rakennusprojektini on nyt jo pitkällä. Siitä ei kovin paljon puutu. Suurin
on sisäänkäyntikatos ja yläkerran viimeistely. Sisäänkäyntikatos on osa
pihaa ja maisemaa. Myös kellarin päälle tehdyn pihakannen maise-
mointi istutusaltain on kesken. Loppu on viimeistelyä, joka kirkastaa ra-
kennusprojektin tavoitteet, eikä sillä ole enää tekemistä rakennusluvan
kanssa. Arkkitehtina olen rakentamiseni nähnyt ainutkertaisena tutkiva-
na projektina, joka on jo tänä päivänä tuonut uusia ulottuvuuksia ja esi-
merkkejä ja toteutuksia myös tavalliseen rakentamiseen. Olisi ollut suu-
ri hukkaus olla käyttämättä tätä tarjoutunutta mahdollisuutta. Pitkä ko-
kemus arkkitehtina ja menestyneiden suunnittelukilpailujen tuoma luot-
tamus omaan osaamiseen on siivittänyt ja antanut uskoa itselleni to-
teuttaa tämä tutkimusmatka. Ympärilläni asuvat ihmiset ovat olleet kiin-
nostuneita ja tukeneet projektiani. Pitää olla mahdollisuus tutkia rau-
hassa rakentamisen erilaisia tapoja ja tuoda uusia rakentamisen kritee-
reitä käytännön rakentamisen kautta eikä vain teoretisoimalla. Toivon,



08.12.2017

että rakennusvalvonnan tahot ymmärtäisivät ja tunnustaisivat, että tällaisetkin rakentamisprojektit ovat tärkeitä ja mahdollisia muuttuvia arvoja sisältävässä maailmassamme.

Oikeudellinen arviointi

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa jo vuonna 1995. Luvan voimassaoloaika on päättynyt 28.9.2000, eikä luvalla ole haettu jatkoaikaa.

Rakennusteknisen osaston katselmuksissa ja paikallakäynneissä on todettu, että rakennustyöt ovat vielä kesken.

Maankäyttö- ja rakennuslain 170 §:n 1 momentin mukaan, jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määrääjässä saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisuuden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

Vastineessa ei ole tuotu esiin sellaisia seikkoja, joiden perusteella velvoite ja uhkasakko voitaisiin jättää asettamatta, kun rakentajilla on ollut rakennusluvan myöntämisestä alkaen 22 vuotta aikaa rakennustöiden loppuunsaamiseen.

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

Samankaltaisen 2 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.

Tontilta otetuista valokuvista ilmenee, että tontilla on varastoituna suuria määriä ympäristöä rumentavaa tavaraa – mm. lautapinoja, levyjä, aaltopeltiä, pressuja ja muita vastaavia tavaroita ja rakennusaineita. Tontti ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n asettamia määräyksiä rakennuksen ja sen ympäristön terveellisyydestä, turvallisuudesta ja ympäristön siistinäpidosta.



08.12.2017

Edellä lausutuun perustein veloitteen asettamista sekä rakennustyön loppuunsaattamiseksi että pihan siistimiseksi voidaan pitää perusteltu-
na. Määräajan on arvioitu olevan riittävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §, 170 § ja 182 §

Uhkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 § ja 20 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Tarkastuslausunto
- 4 Tarkastuslausunto
- 5 Saantitodistus
- 6 Saantitodistus
- 7 Vastine
- 8 Lainhuutotodistus
- 9 Valokuvia

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta
Hallintovalitus, todisteellinen tie-
doksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitettavat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tie-
doksianto
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8



08.12.2017

Maanmittauslaitos

Liite 9

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 8

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Tarkastuslausunto
- 4 Tarkastuslausunto
- 5 Saantitodistus
- 6 Saantitodistus
- 7 Vastine
- 8 Lainhuutotodistus
- 9 Valokuvia

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Velvoitettavat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



08.12.2017

Asia/8

Maanmittauslaitos

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 8

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta