



§ 73

Uhkasakon tuomitseminen, pientalon rakennustöiden loppuunsaattaminen

HEL 2021-006673 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti tuomita ***** kiinteistön ***** omistajana maksamaan rakennustöiden loppuunsaattamiseksi asetetun velvoitteen laiminlyönnin vuoksi 31.8.2023 jälkeen ja 31.3.2024 mennessä erääntyneet uhkasakot: Kiinteän peruserän 10 000 euroa ja seitsemän lisäerää kukin 1 000 euroa eli yhteensä 17 000 euroa. Tuomitut uhkasakot maksetaan Suomen valtiolle. Uhkasakon tuomitsemiseen haetaan muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti lisäksi rakennusvalvontataksan 11 §:n a kohdan nojalla määrätä ***** maksamaan 2 620 euron suuruisen valvontamaksun rakennusvalvonnan suorittamista valvontatoimenpiteistä. Valvontamaksuun haetaan muutosta oikaisuvaatimuksella kaupunkiympäristölautakunnalta 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 rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kun lainvoimaista Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä 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 saantitodistuksella *****

Sakkoluettelonote ja pöytäkirjanote oikeusrekisterikeskukselle.

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Esittelijä

yksikön päällikkö



11.04.2024

Pentti Ruuska

Lisätiedot

Eemi Mäntymaa, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 36665
eemi.mantymaa(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitettu

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Rakennuslupatilanne kiinteistöllä

Helsingin rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti myönsi päätöksellään 31.10.2006 § 454 ***** rakennusluvan, lupatunnus 35-1960-06-A, kaksikerroksisen omakotitalon, kellarin ja aidan rakentamiseen Helsingin Tuomarinkylässä sijaitsevalle kiinteistölle *****

Rakennusluvan voimassaoloaika on töiden loppuunsaattamiseksi pidennettiin neljä kertaa: rakennusvalvontaviraston rakennusyksikön päällikön päätöksillä 25.10.2011 § 232 ja 13.1.2015 § 7 sekä rakennusvalvontapalveluiden viranhaltijan päätöksillä 23.11.2017 § 35 ja 19.12.2019 § 81. Viimeksi mainitulla päätöksellä määräaika rakennustöiden loppuunsaattamiselle pidennettiin 31.12.2020 saakka.

Viidettä jatkolupaa ei enää myönnetty. Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden rakennusyksikön päällikkö hylkäsi päätöksellään 26.8.2021 § 5, tunnus 35-2155-21-AJ, hakijan hakemuksen rakennusluvan voimassaolon jatkamisesta.

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto hylkäsi päätöksellään 14.10.2021 § 210 hakijan oikaisuvaatimuksen rakennusyksikön päällikön päätöksestä.



11.04.2024

Hakija valitti ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä 14.10.2021 § 210 hallinto-oikeuteen ja vaati, että hallinto-oikeus kumoaa jaoston päätöksen. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 2.3.2023 nro 1190/2023 valituksen. Korkeimmasta hallinto-oikeudesta saadun tiedon mukaan päätökseen ei ole haettu valituslupaa määräajassa. Hallinto-oikeuden päätös on lainvoimainen.

Hankkeella ei edellä kerrotusti ole voimassa olevaa rakennuslupaa.

Velvoitepäätös saattaa rakennusluvan 35-1960-06-A mukaiset työt loppuun

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto velvoitti päätöksellään 28.10.2021 § 222 ***** kiinteistön ***** omistajana asetettavan juoksevan uhkasakon uhalla saattamaan rakennusluvan, lupatunnus 35-1960-06-A, mukaiset omakotitalon rakennustyöt loppuun siten, että rakennusluvasta voidaan toimittaa loppukatselmus 31.12.2022 mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 10 000 euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on 1 000 euroa.

Velvoitettu valitti ympäristö- ja lupajaoston päätöksestä 28.10.2021 § 222 hallinto-oikeuteen ja vaati, että jaoston päätös kumotaan. Päätöksellään 2.3.2023 nro 1191/2023 Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja pidensi velvoitteen täyttämiseksi asetettua määräaika päätty-mään 31.8.2023. Korkeimmasta hallinto-oikeudesta saadun tiedon mukaan päätökseen ei ole haettu valituslupaa määräajassa. Hallinto-oikeuden päätös on lainvoimainen.

Jaoston asettamaa velvoitepäätöstä on siten tullut noudattaa hallinto-oikeuden pidentämässä määräajassa 31.8.2023 mennessä.

Rakennusvalvontapalvelujen tarkastuslausunto 21.2.2024

***** on kuultu hallintolain mukaisesti uhkasakon tuomitsemisesta maksettavaksi ja uuden uhan asettamisesta rakennusvalvontapalvelujen 21.2.2024 päivätyllä ja 28.2.2024 tiedoksi saatetulla tarkastuslausunnolla, jossa on todettu muun ohella seuraavaa.

Koska kiinteistöllä ei edellä kerrotusti ole voimassa olevaa rakennuslupaa ja ympäristö- ja lupajaoston asettamaa velvoitetta ei ole noudatettu hallinto-oikeuden pidentämään määräaikaan 31.8.2023 mennessä, tullaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle esittämään, että velvoitetulle jaoston päätöksellä 28.10.2021 § 222 velvoitteen hosteeksi asetetut eräänntyneet uhkasakot tuomitaan maksettavaksi.



11.04.2024

Velvoitetulle annettiin tarkastuslausunnon johdosta mahdollisuus antaa ympäristö- ja lupajaostolle vastine.

Velvoitetun vastineet

Velvoitettu antoi tarkastuslausunnon johdosta 21.2. ja 3.3.2024 päivätyt vastineet, joissa hän toteaa muun ohella seuraavaa.

Vaikka velvoitettu on luvan hakija, hänen sukulaisensa rakentaa omakotitaloa tontin takaosaan. Velvoitettu toimii myös rakennustyön vastaavana mestarina ja pääsuunnittelijana, koska rakentajalla ei ole määräysten vaatimaa koulutusta.

Asetettu uhkasakko on täysin kohtuuton, sen suuruutta harkittaessa ei ole otettu huomioon velvoitetun maksukykyä eikä muita asiaan liittyviä seikkoja

Tähän tilanteeseen on tultu, koska velvoitettu ei ole voinut kuvitella, että rakennusvalvonnalla on absoluuttinen maksimi rakennusluvan jatkoaikojen myöntämiselle. Sellaisesta ei ole rakennusvalvonnan kirjallista ohjetta. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei aseta rakennusluvan jatkoaikojen lukumäärälle rajoitusta. Rakennustyö on koko ajan käynnissä ja tämä prosessi vain haittaa työn etenemistä.

Rakennus on tontin takaosassa korkeiden raja-aitojen ympäröimänä. Suuren osan rakennusluvan voimassaoloajasta työmaan näkyvyys ympäristöön oli olematon, sillä työ tapahtui kaivannossa tontin takaosassa näkyvyyden estävien raja-aitojen suojassa. Ympäristöhaittaa ei siis voi käyttää perusteena rakennusluvan jatkoaikahakemuksen hylkäämiselle. Yleinen etu ei tässä tapauksessa voi olla uhkasakon asettamisen peruste.

Velvoitetun mielestä on oikeus ja kohtuus, että rakennusvalvonnan määräämät uhkasakot perutaan. Velvoitettu ei ole kysymyksessä olevan talon rakentaja. Uhkasakko on kohdistettu väärälle henkilölle.

Velvoitettu täydensi vastinettaan sähköpostitse 12., 13. sekä 17.3.2024 ja viittasi täydennyksissään muun ohella siihen, että hänellä ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista mahdollisuutta noudattaa päävelvoitetta, koska hän ei omista rakennusta.

Päätösehdotuksen perustelut

Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on päätöksellään 28.10.2021 § 222 velvoittanut ***** kiinteistön ***** omistajana asetettavan juoksevan uhkasakon uhalla saattamaan rakennusluvan, lupatunnus 35-1960-06-A, mukaiset omakotitalon



11.04.2024

rakennustyöt loppuun siten, että rakennusluvasta voidaan toimittaa loppukatselmus 31.12.2022 mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 10 000 euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajankaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on 1 000 euroa.

Velvoitettu valitti jaoston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen ja vaati, että jaoston päätös kumotaan. Päätöksellään 2.3.2023 nro 1191/2023 hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja pidensi velvoitteen täytäntämiselle asetettua määräaika päätymään 31.8.2023. Korkeimmasta hallinto-oikeudesta saadun tiedon mukaan päätökseen ei ole haettu valituslupaa määräajassa. Hallinto-oikeuden päätös on lainvoimainen.

Jaoston asettamaa velvoitepäätöstä on siten tullut noudattaa hallinto-oikeuden pidentämässä määräajassa 31.8.2023 mennessä.

Rakennusvalvontapalvelujen tarkastusinsinööri on käynyt rakennuspaikalla 23.1.2024 ja todennut muun ohella seuraavaa:

Kellarikerrokseen ei päässyt turvattoman kulkureitin takia. 1. kerroksen väliseinät on tehty. 2. kerroksen välipohja on valettu. Ulkoseinät olivat kesken. Vesikaton ristikot n. 50 %:ti paikalla. Ikkunat ja ovet olivat asentamatta. Rakennus oli kylmillään. Rakennus on täynnä rakennustavaroita ja toimii lähinnä varastona. Rakenteiden päällä oli sääsuojana pressu.

Vertaamalla kuvia paikalla käynneiltä vuosilta 2021 ja 2024 on havaittavissa, että rakennustyö ei ole tänä aikana merkittävästi edistynyt.

Lainhuudon mukaan kiinteistön ***** omistaa kokonaan velvoitettu. Siten hän vastaa kiinteistöön kohdistuvista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista velvoitteista. Hänellä on myös uhkasakkolain mukainen oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta.

Rakennustyö on aloitettu vuonna 2008 ja aikaa rakennustöiden aloittamisesta on kulunut jo 16 vuotta. Rakennustyö on edelleen merkittävästi kesken eikä rakennusvalvonnasta ole haettu luvalla loppukatselmusta määräaikaan 31.8.2023 mennessä.

Kun ympäristö- ja lupajaoston asettamaa lainvoimaista velvoitetta rakennustyön loppuunsaattamiseksi ei ole noudatettu eikä rakennuspaikalla ole voimassa olevaa rakennuslupaa, on nyt tuomittava eräänntyneet uhkasakot maksettavaksi. Velvoitetun tarkastuslausuntoon antamat vastineet ei anna aihetta arvioida asiaa toisin.

Lopputulos



11.04.2024

Ympäristö- ja lupajaosto tuomitsee veloitettun maksamaan rakennus-
töiden loppuunsaattamiseksi asetetun veloitteen laiminlyönnin vuoksi
erääntyneet uhkasakot, yhteensä 17 000 euroa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §
Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 170 §
Jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu val-
miiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, kunnan
rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määrä-
ajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpitei-
siin, jotka terveellisuuden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan
haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätet-
ty 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 rakennuslaki 182 §
Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten
tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvolli-
suutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä
monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvalli-
suus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätök-
sellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on
tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voi-
daan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide
teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 186 §

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

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 7.12.2023
hyväksymä ja 1.1.2024 voimaan tullut rakennusvalvontataksa 11 § a
kohta

Toimivalta

Maankäyttö- ja rakennuslain 21 §:n mukaan kyseisen lain mukaisissa
hallintopakkoasioissa toimivaltainen viranomainen on kunnan raken-
nusvalvontaviranomainen. Helsingin rakennusvalvontaviranomaisena



11.04.2024

Asia/5

toimii Helsingin 13.9.2023 voimaan tulleen hallintosäännön II osan 2 luvun 10 §:n mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Eemi Mäntymaa, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 36665
eemi.mantymaa(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Kuvat paikalla käynniltä 2021
- 2 Ilmakuvat 2017 ja 2021 sekä kuvat paikalla käynniltä 2024
- 3 Tarkastuslausunto 21.2.2024 35-6-24-US
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 7 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 23 k)

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitettu

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 28.10.2021 § 222