



§ 205

Velvoitteen asettaminen rakennustöiden loppuunsaattamiseksi, Suutarila

HEL 2024-013602 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa ***** kiinteistön ***** haltijana nyt asetettavan juoksevan sakan uhalla saattamaan rakennusluvan tunnus 40-3076-10-A mukaiset pientalon rakennustyöt loppuun siten, että rakennusluvasta voidaan toimittaa lopullinen loppukatselmus 31.12.2025 mennessä. Velvoitteen ja sitä koskevan uhkasakon asettamiseen haetaan muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 10 000 euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa velvoitetta ei ole noudatettu, on 1 000 euroa.

Kun laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen voidaan pitää vähäisenä ja kun yleinen etu ei vaadi syytteen nostamista, ympäristö- ja lupajaosto päättää, että poliisille ei tehdä ilmoitusta esitutkintaa varten.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti lisäksi voimassa olevan 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 luovutuksen saajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelulle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Pöytäkirjanote velvoitetulle haastemiestiedoksiantona.

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote Helsingin kaupungin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun Tontit -yksikölle.



Esittelijä

yksikön päällikkö
Ulpu Juvalainen

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitettu (haastemiestie-
doksiantona)

MAKA/Tontit

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Rakennuslupatilanne kiinteistöllä

Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston vs. yliarkkitehti on päätöksellään 28.6.2011 § 278 myöntänyt kiinteistölle ***** rakennusluvan 40-3076-10-A pientalon rakentamiseksi. Lupaa koskeva aloituskokous ja osittainen pohjakatselmus on rakennusvalvonnan rekisteritietojen mukaan pidetty 18.7.2012. Sijaintikatselmus on pidetty 28.6.2016.

Rakennusluvan mukaisten töiden loppuunsaattamiselle on myönnetty kahdesti lisääaikaa luvilla 40-1318-16-AJ (päätös 7.6.2016 § 20) ja 40-2677-19-AJ (päätös 31.10.2019 § 69). Viimeisimmän jatkoluvan mukaan rakennustyöt olisi tullut saattaa loppuun 31.12.2020 mennessä.

Kolmas haettu jatkolupa 40-2274-21-AJ töiden loppuunsaattamiselle evättiin (päätös 2.9.2021 § 6). Evätyssä jatkolupapäätöksessä on todettu muun ohella, että: "Tämän [lupapäätöksen antamisen] jälkeen tullaan aloittamaan velvoitemenettely, jossa esitetään ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi rakennustöiden loppuunsaattaminen määräajassa



sa tai vaihtoehtoisesti purkamaan rakennetut rakenteet ja ennallistamaan tontti." Rakennusvalvonnan rekisteritietojen mukaan evätyyn lupapäätökseen ei ole määräajassa haettu oikaisua ja se on tullut lainvoimaiseksi.

Rakennusluvan 40-3076-10-A mukaiset työt ovat edelleen kesken ja edellä kuvatusti rakennuspaikalla ei tällä hetkellä ole voimassa olevaa rakennuslupaa.

Rakennusvalvontapalvelujen tarkastuslausunto 4.9.2024

***** on kuultu hallintolain mukaisesti veloitteen ja uhan asettamisesta rakennusvalvontapalvelujen 4.9.2024 päivätyllä ja 1.10.2024 tiedoksi saatetulla tarkastuslausunnolla, jossa on todettu muun ohella seuraavaa.

Rakennuspaikalla ei ole voimassa olevaa rakennuslupaa. Rakennusvalvonnasta on käyty rakennuspaikalla 14.6.2024. Paikalla käynniltä otetuista valokuvista on todettavissa, että rakennustyö on edelleen merkittävältä osin kesken.

Koska rakennustyö on jäänyt kesken ja rakennuspaikalla ei tarkastuslausunnossa tarkemmin kerrotusti ole voimassa olevaa rakennuslupaa, tullaan Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle esittämään, mikäli asiassa ei muuta ilmene, että kyseessä olevan kiinteistön vuokraoikeuden haltijalle asetetaan velvoite sakon uhalla saattaa määräajassa rakennusluvan 40-3076-10-A mukaiset työt loppuun. Ympäristö- ja lupajaostolle tullaan myös esittämään, että vaihtoehtoisesti veloitteesta vapautuisi purkamalla jo rakennetut rakenteet ja ennallistamalla tontti. Veloitteen asettamisesta, sen määräajasta ja uhkasakon suuruudesta päättää ympäristö- ja lupajaosto, jolla on asiassa toimivalta.

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

Veloitetun vastine

Veloitettu toimitti tarkastuslausunnon johdosta 14.10.2024 päivätyn vastineen, jossa muun ohella kerrotaan rakennusprojektin taustasta.

Vastineessa kerrotaan myös, että rakennusprojektia on arvioitu kahden kertaan asiantuntijan kanssa ja että hänen lausuntonsa mukaisesti harkko kestää niin monta läpikastelua ja jäätymistä, että keskeneräisyys ei vaikuta hankkeen jatkamiseen. Perustukset on suojattu kesällä 2019 rakennusluvan mukaisesti rakentaen ja salaojitus on asennettu



04.12.2024

sekä tuuletusaukot on porattu ja asennettu sokkeliin. Mitään muitakaan ylittämättömiä esteitä rakenteissa ei ole. Rakennusprojektilla on edelleen jokin realisoitavissa oleva arvo.

Lisäksi vastineessa on todettu, että henkilökohtaiset syyt ovat vaikuttaneet rakennusprojektin etenemiseen. Velvoitettu ilmoittaa olevansa erittäin halukas selvittämään tilanteen.

Tontit –yksikön kuuleminen

Koska veloitteen kohteena oleva kiinteistö on Helsingin kaupungin omistama, on kaupungin Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun Tontit -yksikölle annettu mahdollisuus määrääjässä antaa oma vastineensa asiassa. Vastinetta ei ole toimitettu määräaikaan mennessä.

Päätösehdotuksen perustelut

Kiinteistölle ***** myönnetyn rakennusluvan 40-3076-10-A mukaiset työt ovat jääneet kesken. Rakennustöiden loppuunsaattamiselle on myönnetty kaksi jatkolupaa. Näistä viimeisimmän mukaan rakennusluvan mukaiset työt tuli saattaa loppuun 31.12.2020 mennessä. Kolmas jatkolupahakemus evättiin eikä päätöksen haettu oikaisua määrääjässä, jolloin evätty lupapäätös on tullut lainvoimaiseksi. Kyseessä olevalla rakennuspaikalla ei siten ole voimassa olevaa rakennuslupaa.

Rakennusvalvonnan tietojen mukaan rakennustyöt ovat edelleen keskeytyksissä. Hankkeella ei rakennusvalvonnan rekisteritietojen ole vastaavaa työnjohtajaa.

Rakennusvalvontapalvelut on käynyt kuvaamassa rakennuspaikkaa 14.6.2024. Myös kuvista on pääteltävissä, että rakennustyö on edelleen merkittävältä osin kesken. Harkkomuurattu runko on sateelta suojaamaton, tontti on epäsiisti ja työmaan aitaus on puutteellinen.

Rakennuspaikalta vuosilta 2021 ja 2023 otettujen ilmakuvien perusteella on myös nähtävissä, että rakennustyö ei ole merkittävästi edistynyt tänä aikana.

Rasitustodistuksen mukaan kyseessä olevaa kiinteistöä hallitsee vuokraoikeuden nojalla 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 2012 ja aikaa rakennustöiden aloittamisesta on kulunut jo 12 vuotta. Rakennustyö on edelleen merkittä-



västi kesken. Velvoitetun tarkastuslausuntoon antama vastine ei anna aihetta arvioida asiaa toisin.

Edellä lausutuun perusteiden velvoitteen asettaminen pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi on nyt perusteltua.

Velvoitteen tehosteeksi on asetettava sakon uhka. Uhkasakon suuruus on harkittu siten, että sen voidaan olettaa johtavan velvoitteen täyttämiseen. Sakko tuomitaan maksuun erillisellä päätöksellä, jos jaoston tekemää päätöstä ei noudateta.

Asetettavasta velvoitteesta voidaan myös vapautua purkamalla keskenräinen rakennus ja ennallistamalla tontti.

Lopputulos

Ympäristö- ja lupajaosto päättää velvoittaa kiinteistön vuokraoikeuden haltijan saattamaan rakennusluvan mukaiset rakennustyöt loppuun 31.12.2025 mennessä. Lisäksi jaosto määrää velvoitetun maksamaan kaupungille asiaa koskevista valvontatoimenpiteistä voimassa olevan rakennusvalvontataksan mukaisen valvontamaksun.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 170 § Jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomais hyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisuuden, 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 rakennuslaki 182 § 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 määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen



04.12.2024

antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 186 §

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

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

Esittelijä

yksikön päällikkö
Ulpu Juvalainen

Lisätiedot

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

Oheismateriaali

- 1 Rakennuslupapäätös 40-3076-10-A
- 2 Asemapiirros 40-3076-10-A
- 3 Julkisivupiirros 1 40-3076-10-A
- 4 Julkisivupiirros 2 40-3076-10-A
- 5 Pohjapiirrokset 40-3076-10-A
- 6 Leikkauspiirros 40-3076-10-A
- 7 Myönnetty jatkolupa_40-1318-16-AJ
- 8 Myönnetty jatkolupa_40-2677-19-AJ
- 9 Eväty jatkolupa 40-2274-21-AJ
- 10 Tarkastuslausunto, annettu tiedoksi 1.10.2024
- 11 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 25 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 32 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 23 k)
- 12 Ilmakuvat, rakennuspaikka
- 13 Kooste 14.6.2024 paikalla käynnin kuvista

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



04.12.2024

Asia/12

Ote

Velvoitettu (haastemiestie-
doksiantona)

MAKA/Tontit

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto