



14.10.2021

§ 210

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön päällikön päätöksestä 26.8.2021 § 5 hylätä jatkoaikahakemus pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi, Tuomarinkylä

HEL 2021-009634 T 10 04 03

Facta 35-2155-21-AJ ja 35-0033-21-OIK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön päällikön lupapäätöksestä 26.8.2021 (§ 5), jolla on hylätty jatkoaikahakemus pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi tontilla *****

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n mukaan rakennustyö on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää määräaikoja työn loppuunsaattamiseksi enintään kolmella vuodella kerrallaan.

***** on vuonna 2006 myönnetty rakennuslupa kaksikerroksisen omakotitalon, kellarin ja aidan rakentamiseen. Rakennustyö olisi rakennusluvan mukaan tullut saattaa loppuun vuonna 2011. Määräaikaa työn loppuunsaattamiseksi on pidennetty jatkoluville yhteensä neljä kertaa. Päätöksellä 35-2938-19-AJ jatkoaikaa rakennustyön loppuunsaattamiseksi myönnettiin 31.12.2020 saakka.

***** on 9.12.2020 hakenut jatkoaikaa pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi vuoden 2022 loppuun saakka. Hakija on vedonnut muun muassa siihen, että koronapandemian vuoksi työt eivät ole edenneet suunnitellulla tavalla.

Tarkastusinsinööri on käynyt paikanpäällä arvioimassa hankkeen yleis-tilannetta viimeksi 13.9.2019 ja 25.2.2021. Viimeisen paikallakäynnin aikaan on ollut kesken toisen kerroksen ulkoseinä ja ensimmäisen kerroksen väliseinä. Kellarissa on ollut vesilammikoita.



14.10.2021

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n sanamuoto antaa kunnalle harkinnanvaraa määräaikojen pidentämiseen. Helsingin rakennusvalvonnassa on lähtökohtaisesti katsottu, että 10 vuotta riittää pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi. Rakennuslupa on myönnetty ***** 31.10.2006 eli lähes 15 vuotta sitten. Rakennustyö on todettu aloitetuksi 27.6.2008 eli rakennustyö on ollut käynnissä yli 13 vuotta. Pandemiasta huolimatta rakentaminen on Helsingissä jatkunut normaalisti. Näin ollen voidaan katsoa, että hakijalla on ollut riittävästi aikaa rakennustyön loppuunsaattamiseksi eikä jatkoaikaa enää myönnetä.

Mikäli oikaisuvaatimus hylätään, ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään erillisenä päätösasiana päätettäväksi veloitteen asettaminen hakijalle rakennustyön loppuunsaattamiseksi sakon uhalla vuoden 2022 loppuun mennessä, jotta rakennustyö ei enää kohtuuttomasti pitkity. Hakijalla olisi näin ollen vielä aikaa saattaa rakennustyö loppuun siinä ajassa, mitä hän oli jatkoaikahakemuksessaan esittänyt.

Oikaisuvaatimuksen alainen päätös

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelujen rakenneyksikön päällikkö on päätöksellään 26.8.2021 (§ 5) hylännyt jatkoaikahakemuksen pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi tontilla *****

Rakennuslupa 35-1960-06-A pientalon rakentamiseksi on myönnetty 31.10.2006.

Rakentaminen on hakijan ilmoituksen mukaan viivästynyt ja tulee viivästymään Korona-epidemian vuoksi. Rakennusluvan voimassaoloaika on jatkettu aiemmin luvilla 35-3420-11-AJ, 35-3389-14-AJ, 35-2947-17-AJ ja 35-2938-19-AJ. Viimeisimmän jatkoluvan mukaan rakennustyöt olisi tullut saattaa loppuun 31.12.2020 mennessä.

Rakennusvalvontarekisterin mukaan työt on todettu aloitetuksi pohjatkatselmuksen yhteydessä 27.6.2008. Ensimmäinen rakennekatselmus on pidetty 16.11.2009 ja osittainen sijaintikatselmus 9.9.2014. Muita varsinaisia katselmuksia ei ole kirjattu rakennusvalvonnan rekisteriin. Tarkastusinsinööri on käynyt paikanpäällä arvioimassa hankkeen yleis-tilannetta 13.9.2019 ja 25.02.2021. Tilannearvio on, että työt eivät ole juurikaan edistyneet paikallakäyntien välisenä aikana. Rakennusvalvonta katsoo, että hakijalla on ollut riittävästi aikaa rakennustöiden loppuunsaattamiseen.

Oikaisuvaatimus



14.10.2021

***** vaatii oikaisua päätökseen, jolla on hylätty jatkoaikahakemus pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi tontilla seuraavasti.

Pyydän, että rakennusluvan 35-1960-06-A voimassaolo- ja pidentämishakemuksen hylkäämispäätös perutaan ja jatko aika rakennusluvalle myönnetään.

Pandemia esti hyväksytyin rakentamisaikataulun toteutumisen

Hylkäämispäätös perustuu tarkastusinsinöörin käynteihin 13.9.2019 ja 25.2.2021 ja tilanearvioon, että työt eivät ole juurikaan edistyneet paikallakäyntien välisenä aikana. Tämä ajanjakso oli pääosin koronapandemian aikaa. Siksi emme voineet siirtyä työn teettämiseen urakalla, niin kuin oli tarkoitus. Sehän olisi merkinnyt, että työmaalle olisi tullut ulkopuolisia työntekijöitä. Tämä on osoittautunut oikeaksi ratkaisuksi. Lehtitietojen mukaan on Helsingissä jopa jouduttu sulkemaan rakennustyömaita koronatartuntojen takia. Tähän asti toiminta on ollut hartiapankkirakentamista ja työmaalla on ollut vain perheenjäseniä. Koronatauti on erityisen vaarallinen iäkkäille, tässä tapauksessa vastaavalle mestarille. Mielestäni ei ole kohtuullista, että meistä täysin riippumaton seikka, pandemia, joka on hidastanut rakennustyön etenemistä, estäisi jatkoajan myöntämisen. Eihän ***** mainitsema kirjoittamaton sääntö jatkoaikojen maksimilukumäärästä voi koskea tällaista force majeure -tilannetta.

Edellisen jatkoaikahakemuksen, josta päätettiin 19.12.2019, yhteydessä neuvottelin silloisen rakennesuksikön päällikön ***** kanssa. Keskustelun perusteella laadin aikataulun rakennustöiden loppuunsaattamisesta vuoden 2020 aikana (liite 1). ***** hyväksyi aikataulun ja myönsi jatko aikaa vuoden 2020 loppuun. Aikataulu perustui työn teettämiseen osaurakoilla. Selvän urakkarajan aikaansaamiseksi oli kuitenkin tehtävä jonkin verran töitä vuoden 2020 alussa. Koronapandemian alkaminen maaliskuussa esti kuitenkin aikataulun toteutumisen.

Rakennustyön edistyminen

Tarkastusinsinöörin käyntien välisenä aikana valettiin betonia 13 m³ seiniin, joista suurin osa on kuorikivivaluharkkoseiniä. Mielestäni ei voi sanoa, että hartiapankkirakentajan työ ei olisi juurikaan edistynyt. Jakssoon sisältyy myös kuorikiviharkkoihin siirtymisen vaihe, joka hidasti työtä. Lisäksi jaksossa on kaksi talvikautta. Pakkasella emme tehneet valutöitä. Tällä hetkellä on edellisen lisäksi valettu 27 m³ betonia mm. yli puolet yläpohjan laatasta.

Hartiapankkirakentaminen



Poikani rakentaa taloa omalle perheelleen hartiapankkirakentamisena. Aikaisemmin kaupunki (kiinteistövirasto) jopa pyrki pitkään suosimaan hartiapankkirakentamista.

Rakennustyössä on siirrytty Lammin uusien kuorikiviharkkojen käyttöön. Niillä saadaan aikaan lähes samanlainen seinä kuin alkuperäisellä paikallavalumenetelmällä, jolla kellarikerros on tehty. Nyt, kun valuharkkojen asennustyöstä on kokemusta, on todettava, että työ sisältää paljon vaiheita, joissa tulee helposti virheitä. Niiden syntymistä on mahdotonta estää, jos työn teettää ulkopuolisella urakoitsijalla. Esimerkiksi näin mahdollisesti syntyviä lämpövuotopisteitä ei voi korjata jälkeen päin.

Tarkoitus on rakentaa kestävästi kaikilla kriteereillä. Tämä voidaan tässä tapauksessa saada aikaan hartiapankkirakentamisella.

Rakennekatselmuksia on työmaalla tehty vähän, koska en ole halunnut vaivata rakennusvalvontaa tarpeettomasti.

Näkyvyys ympäristöön

Pakkokeinoihin siirtyminen on tietenkin ymmärrettävää tapauksessa, jossa rakennustyö on näkyvällä paikalla. Poikani työmaa on kuitenkin tontin takaosassa ympäristön katseilta suojassa. Suurin osa käytetystä rakennusajasta on ollut maanpintatason alapuolisia kellarin runkotöitä, joiden näkyvyys ympäristöön on ollut lähes olematon. Edelliseen jatkoihakemukseen kuului naapurien kuuleminen. Kahdeksasta naapurista vain yhdellä oli huomauttamista. Mahdollisesti siksi, että kysely tehtiin talvella, kun lehdet olivat pudonneet ja yhden asunnon parkkipaikalta näki työmaalle.

Päätökseen sisältyvä uhkaus rakennuksen purkamisesta tuntuu erityisen pahalta ja suorastaan vaarantaa terveyden. Rakennuksen runkoon on tähän mennessä valettu betonia 120 m³. Runkovalua on vielä tekemättä noin 30 m³. Paikalla olleen metsikön ennallistaminen veisi 100 vuotta.

Naapurin kommentti

Naapuri on toimittanut rakennusvalvonnalle kirjelmän koskien jatkoihakemuksen hyväksymistä. Naapuri ei puolla jatkoajan myöntämistä.

Hakijalle on varattu mahdollisuus lausua naapurin kirjelmästä. Hakija on toimittanut lausuman koskien naapurin kirjelmää.

Sovellettavat oikeusohjeet



14.10.2021

Maankäyttö- ja rakennuslaki 143 §
Luvan voimassaolo ja jatkaminen

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulosta. Purkamisluvan voimassaoloaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on rakennussuojelulain 9 §:n mukainen toimenpidekielto.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaikoja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §
Oikaisuvaatimus

Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaisuvelvollisuuteen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pia Isojärvi, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 37521
pia.isojarvi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Jatkolupa 35-2155-21-AJ
- 2 Oikaisuvaatimus, postitse, 2.9.2021
- 3 Oikaisuvaatimus, liite 1
- 4 Oikaisuvaatimus liite 2, valokuva
- 5 Rakennuslupa 35-1960-06-A



14.10.2021

6	Jatkolupa 35-2938-19-AJ
7	Jatkolupa 35-2947-17-AJ
8	Jatkolupa 35-3389-14-AJ
9	Jatkolupa 35-3420-11-AJ
10	Paikallakäynti 25.2.2021
11	Paikallakäynti 13.9.2019
12	Valokuvia
13	Naapurin kommentti
14	Hakijan vastaus naapurin kirjelmään
15	Lisäys vastaukseen naapurin kirjelmään

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijä	Esitysteksti Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyölupa päätös oikaisuvaatimukseen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pia Isojärvi, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 37521
pia.isojarvi(a)hel.fi

Liitteet

1	Jatkolupa 35-2155-21-AJ
2	Oikaisuvaatimus, postitse, 2.9.2021
3	Oikaisuvaatimus, liite 1
4	Oikaisuvaatimus liite 2, valokuva
5	Rakennuslupa 35-1960-06-A
6	Jatkolupa 35-2938-19-AJ
7	Jatkolupa 35-2947-17-AJ
8	Jatkolupa 35-3389-14-AJ
9	Jatkolupa 35-3420-11-AJ
10	Paikallakäynti 25.2.2021
11	Paikallakäynti 13.9.2019
12	Valokuvia
13	Naapurin kommentti
14	Hakijan vastaus naapurin kirjelmään



14.10.2021

Asia/6

15 Lisäys vastaukseen naapurin kirjelmään

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote
Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen