



§ 19

Velvoitteen asettaminen asuinrakennuksen julkisivujen kunnostamiseksi, 091-432-0001-0023, Linnunlauluntie 4

HEL 2017-009932 T 10 04 10

Facta tunnus 11-48-17-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa ***** rakennuksen omistajana kunnostamaan kiinteistöllä ***** olevan kolmikerroksisen asuinrakennuksen parvekkeet pätevien suunnittelijoiden tekemien suunnitelmien mukaisesti 1.11.2018 mennessä nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla, jonka peruserä on kaksikymmentätuhatta euroa ja lisäerä neljätuhatta euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa asetettua velvoitetta ei ole noudatettu. Jos parvekkeiden osalta halutaan tehdä nykyisestä poikkeavia julkisivumuutoksia, on niille haettava toimenpidelupa.

Kun kyse on rakennuksen turvallisuudesta, niin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto määrää, että asetettua velvoitetta on noudatettava mahdollisesta valituksesta huolimatta. Helsingin hallinto-oikeus voi kuitenkin kieltää velvoitteen ja asetetun uhan täytäntöönpanon.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto velvoittaa ***** rakennuksen omistajana kunnostamaan rakennuksen räystäät, syöksytorvet ja pihamaan hulevesijärjestelyt sekä maalamaan rakennuksen julkisivut 1.11.2019 mennessä nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla, jonka peruserä on kaksikymmentätuhatta euroa ja lisäerä neljätuhatta euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa asetettua velvoitetta ei ole noudatettu.

Rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungille aiheutuneista valvontakuluista on 1.000 euroa, jonka velvoitettu on velvollinen maksamaan Helsingin kaupungille. Valvontamaksuun voidaan hakea oikaisua kuntalain 134 §:n mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää, että mikäli asetettuja velvoitteita ei noudateta asetetussa määräajassa, niin poliisille tehdään ilmoitus esitutkintaa varten.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksen saajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottami-



19.01.2018

sesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelulle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetulle.

Tarkastuslausunto

Paikalla käynnillä 17.5.2016 on todettu huonokuntoinen asuinrakennus, julkisivuiltaan töhritty ulkorakennus ja epäsiisti pihamaa.

Asuinrakennus on julkisivuiltaan huonokuntoinen, osa ikkunoista on peitetty peltilevyillä, jotka ovat nyt ruosteessa, sadevesikourut ovat irronneet ja vesi valuu seinille. Koko rakennuksen julkisivut ovat korjauksen tarpeessa. Asuinrakennuksen molemmin puolin olevat parvekkeet ovat erittäin huonokuntoiset, rakenteet ovat lahonneet ja niiden katot ovat osittain sortuneet. Kehotuksen mukaan parvekkeita ei saa käyttää.

Ulkorakennuksen julkisivuissa on graffitteja ja ulkoseinät ovat muutenkin maalauksen tarpeessa. Pihamaalla on erilaista tavaraa useissa eri kasoissa, sekä rekisteröimätön vanha huonokuntoinen kuorma-auto.

Rakennuksen omistajaa ***** on kehoitettu 29.6.2016 päivätyllä kirjeellä 31.8.2017 mennessä kunnostamaan rakennukset ja siistimään pihamaa.

Kehotuksen määräajan jälkeen on paikalla käyty 4.9.2017, jolloin on todettu, että kehotuksessa edellytettyä kunnostustöitä ja pihan siistimistä ei ole tehty. Talousrakennuksen julkisivuista töhryt on kuitenkin poistettu.

Edellä mainitun johdosta rakennusvalvontapalvelujen rakennetun ympäristön valvontayksikkö esittää 5.9.2017 päivätyssä tarkastuslausunnossa, että rakennusten omistaja ja alueen vuokraaja ***** veloitettaisiin kunnostamaan asuinrakennuksen julkisivut ja siistimään pihamaa.

Vastine tarkastuslausuntoon

***** on 24.10.2017 antanut vastineen tarkastuslausuntoon, jossa hän kertoo, että sadekourut eli syöksytorvet poistettiin peltikatteen uusimisen yhteydessä. Räystäään yläreunaan asetettiin korkea ohjauskynnys, joka ohjaa veden pitkään looriin, vesi valuu alas tullessa kivijalasta



19.01.2018

metristä kahteen ja puoleen metriin. Aikaisemmin syöksytorven päässä oleva rattiallas tukkeutui katolta tulevasta lehdistä ja risuroskasta ja vesi valui syöksytorven ulkopintaa ja kannattimien kautta seinälle. Nyt tätä ongelmaa ei ole. Repsottavat yläparvekkeen katot on tuettu vahvoilla mäntypylväillä. Laho-osia on poistettu ja poistetaan, kun ne ovat irtoamassa. Viimeisenä puretaan kattorakennelma, joka ei kuulu alkuperäisiin piirustuksiin. Ikkunoita ei ole peitetty peltilevyillä. Kyseessä on ikkunaprofiilit ulkovuorauksen päällä, taustana hirsiseinä. Näin tehtiin 1800-luvulla, kun ikkunaluvun mukaan verotettiin kiinteistöä. Alaparvekkeita on entisöity. Lisäksi vastineessa kerrotaan, mitä kaikkia muita kunnostustoimenpiteitä rakennuksessa on tehty.

Pihamaan useat pressujen peittämät kasat eivät sisällä tavaroita tai jätteitä. Kasoissa on ainoastaan lämmitykseen käytettävää polttopuuta. Lisäksi saunan lämmitykseen ja lämpimän veden tuottamiseen. Lautaa, lankkua, parrua ja hirttä jonkin verran, jota käytetään entisöintikorjauksissa. Samoin ikkunalaseja.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

3 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan 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 määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682)

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 (1113/1990) säädetään.



19.01.2018

Hallintolainkäyttölain 31 §:n 2 momentin mukaan päätös voidaan kuitenkin panna täytäntöön lainvoimaa vaille olevana, jos laissa niin säädetään tai jos päätös on luonteeltaan sellainen, että se on pantava täytäntöön heti, tai jos päätöksen täytäntöönpanoa ei yleisen edun vuoksi voida lykätä.

Muut sovellettavat oikeusohjeet

Uhkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 22 § ja 23 §

Asemakaava ja rakennustilanne

Alueella on voimassa 23.10.1906 hyväksytty asemakaava, ja alue on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamiseksi. Rakennus on puusta rakennettu, kolmikerroksinen asuinrakennus, joka valmistunut vuonna 1890.

Päätöksen perustelut

Asuinrakennus on kauttaaltaan maalauksen osalta huonokuntoinen ja ränsistyneen näköinen, on ollut sitä jo useamman vuoden. Rakennuksessa ei ole kunnollisia rännejä ja syöksytorvia ja vesi valuu ulkoseinää pitkin esim. kovalla tuulella. Hulevedet tulee pihamaalla ohjata rakennuksesta pois päin vähintään 3 metrin päähän rakennuksesta. Parvekkeet ovat nykykunnossaan vaaralliset ja ruman näköiset. Rakennusta on kunnostettu ilmeisen pitkän ajan kuluessa, silti edelleen rakennus on ainakin julkisivuiltaan huonossa kunnossa. Jos rakennusta ei saada nopeammin kunnostettua, niin vaarana on että rakennuksen kunto heikkenee edelleen. Pihamaan ja toisen rakennuksen osalta ei tässä vaiheessa on ole tarpeen asettaa velvoitetta.

Käsittely

Pentti Ruuska: Lisään muutoksenhakukohtaan oikaisuvaatimusohjeen kaupunkiympäristölautakunnalle valvontamaksun osalta sekä tämän oikaisuvaatimusohjeen otteen liitteeksi.

Palautusehdotus:

Vesa Peipinen: Ympäristö- ja lupajaosto päättää palauttaa asian uudelleen valmisteluun. Jaosto edellyttää että rakennuksen omistajan kanssa tulisi käydä vielä neuvotteluja rakennuksen kunnostamisen aikataulusta ja toimenpiteistä ennen uhkavaateita. Rakennuksen omistajan vastineen mukaan toimenpiteitä rakennuksen kunnostamiseksi on kuitenkin tehty ja rakennuksen omistaja on huolehtinut rakennuksesta. Kyseessä on kaupunkihistoriallisesti arvokas rakennus. Tiedot rakennuksen todellisesta kunnosta ovat osin ristiriitaisia ja rakennuksen kuntoa



19.01.2018

tulisi selvittää tarkemmin yhteistyössä rakennuksen omistajan kanssa. Kyseessä on iäkäs henkilö, joka asuu itse rakennuksessa. Asian taustalla on myös aikaisempi oikeuden päätös, jossa kaupungin vaade rakennustaparikkomuksesta on todettu aiheettomaksi.

Kannattaja: Antti Kauppinen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Ympäristö- ja lupajaosto päättää palauttaa asian uudelleen valmisteluun. Jaosto edellyttää että rakennuksen omistajan kanssa tulisi käydä vielä neuvotteluja rakennuksen kunnostamisen aikataulusta ja toimenpiteistä ennen uhkavaateita. Rakennuksen omistajan vastineen mukaan toimenpiteitä rakennuksen kunnostamiseksi on kuitenkin tehty ja rakennuksen omistaja on huolehtinut rakennuksesta. Kyseessä on kaupunkihistoriallisesti arvokas rakennus. Tiedot rakennuksen todellisesta kunnosta ovat osin ristiriitaisia ja rakennuksen kuntoa tulisi selvittää tarkemmin yhteistyössä rakennuksen omistajan kanssa. Kyseessä on iäkäs henkilö, joka asuu itse rakennuksessa. Asian taustalla on myös aikaisempi oikeuden päätös, jossa kaupungin vaade rakennustaparikkomuksesta on todettu aiheettomaksi.

Jaa-äännet: 6

Mukhtar Abib, Vafa Järnefelt, Tapio Klemetti, Anna Mäenpää, Lea Saukkonen, Pertti Villo

Ei-äännet: 3

Antti Kauppinen, Vesa Peipinen, Leo Stranius

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta.pdf
- 2 Kantakartta.pdf
- 3 Tarkastuslausunto.pdf
- 4 Tiedoksiantoasiakirjat.pdf
- 5 Vastine.pdf



19.01.2018

6	Asemakaava.pdf
7	Linnunlauluntie 4 valokuva 1.pdf
8	Linnunlauluntie 4 valokuva 2.pdf
9	Linnunlauluntie 4 valokuva 3.pdf
10	Linnunlauluntie 4 valokuva 4.pdf

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Velvoitettu

Otteen liitteet
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Maanmittauslaitos

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi

Liitteet

1	Sijaintikartta.pdf
2	Kantakartta.pdf
3	Tarkastuslausunto.pdf
4	Tiedoksiantoasiakirjat.pdf
5	Vastine.pdf
6	Asemakaava.pdf
7	Linnunlauluntie 4 valokuva 1.pdf
8	Linnunlauluntie 4 valokuva 2.pdf



19.01.2018

Asia/19

9 Linnunlauluntie 4 valokuva 3.pdf
10 Linnunlauluntie 4 valokuva 4.pdf

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Velvoitettu

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tie-
doksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Maanmittauslaitos