
Tunnus	37-0059-24-AJ LP-091-2022-09964
Hakija	Asunto Oy Oxo Helsinki
Rakennuspaikka	Pukinmäki, 091-037-0004-0008 Sunilanpolku 3b
Pinta-ala	661 m ²
Kaava	9479
Lainvoimaisuus	1988
Alueen käyttö	Erillispientalojen korttelialue (AO)

Toimenpide	<p>Hakija hakee 28.10.2022 vireille tulleella hakemuksella toista jatkoaikaa uudisrakennusluvan 37-3084-13-A mukaisten töiden loppuunsaattamiselle kiinteistöllä 91-37-4-8 osoitteessa Sunilanpolku 3b.</p> <p>HEL 2024-000526</p> <p>Hakija on perustellut hakemustaan muun ohessa seuraavasti:</p> <p>Perusteena ja syynä jatkoluvalle on yhtiön rakennushanketta kohdanneet monet ylivoimaiset esteet. Vuoden 2019 marraskuusta alkaneen jatkoluvan aikana rakennustöiden loppuunsaattaminen ei valitettavasti edennyt siten, kuten yhtiöllä oli alun perin tarkoitus.</p> <p>Lisäksi rakennushanketta on useita vuosia vaivannut ja hidastanut se, ettei ammattitaitoista ja kohtuuhintaista työvoimaa ole löytynyt. Työtä on tehty hitaammin omalla työvoimalla ja hartiapankkitulolla ja -rahoituksella.</p> <p>Rakennusrungon ympärivuotinen ja hyvä säältä suojaaminen, lämmitys, siivous ja vartiointi on tehty huolellisesti. Rakennustöiden loppuunsaattamiseksi tullaan hankkimaan lisää työvoimaa ja rahoitusta. Yhtiö hakee hankekumppanin, jolla on rakennusalan koulutus ja kokemusta.</p> <p>Hakemusta perustellaan myös hakijaan liittyvien henkilökohtaisten syiden vuoksi.</p> <p>Hakija on 20.12.2023 toimittanut Lupapisteeseen hakemuksen täydennyksen, jossa muun ohella kerrotaan lupahakemuksen käsittelystä ja toistetaan edellä mainittuja perusteita jatkoaikahakemukselle. Täydennyksessä hakija toteaa, että rakennushankkeessa on viime vuosina tehty paljon maarakennustöitä & maa-ainevaihtoja, ulkokatosten perustustöitä ja autotalli- ja asunto-osan betoniharkkotöitä betonirauδοituksineen.</p> <p>Hakemus ja sen täydennys perusteluineen ovat kokonaisuudessaan liitteinä.</p>
Esittelijän perustelut	<p>Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät päätöksen liitteinä olevasta Facta-asiakirjasta, hakija toimittamasta</p>

hakemuksesta ja hakemuksen täydennyksestä.

Toimivalta

Hallintosäännön 2 luvun 10 §:n 2 momentin mukaan ympäristö- ja lupajaosto toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.

Lupamääräykset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

- työ ei vaadi katselmuksia

Päätösehdotuksen perustelut

Aiemmat päätökset

Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti on hylännyt päätöksellään 3.12.2013 § 413 uudisrakennusluvan (lupatunnus 37-3084-13-A) paritalon rakentamiseksi, keskeneräisen rakennuksen valmiiksi saattamiseksi ja aloittamisoikeuden saamiseksi muun ohessa sillä perusteella, että suunnitelmat eivät täyttäneet maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) nojalla annettuja, sillä hetkellä voimassa olleita säännöksiä ja määräyksiä.

Hakija teki edellä mainitusta hylkäävästä rakennuslupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen rakennuslautakunnalle. Rakennuslautakunta käsitteli lupapäätöksen uudelleen oikaisuvaatimuksen johdosta hyväksyen hakijan luvasta 37-3084-13-A tehdyn oikaisuvaatimuksen ja myönsi luvan 37-3084-13-A (rakennuslautakunnan käsittelemän oikaisuvaatimuksen tunnus 37-0014-13-OIK) päätöksellään 11.11.2014 § 368. Rakennuslautakunta totesi, että lupahakemus liitteineen lupapäätökseen otetuilla lupamääräyksillä täytti rakennusluvan myöntämisen edellytykset ja lupa tuli myöntää.

Hakija haki jatkolupaa lupatunnuksella 37-2918-19-AJ rakennusluvan 37-3084-13-A voimassaoloaikaan rakennustöiden loppuunsaattamiseksi. Rakennusmestari myönsi jatkoluvan päätöksellään 31.12.2019 § 83 ja pidensi MRL 143 § 2 momentin nojalla luvan voimassaoloaikaan siten, että työt oli saatettava loppuun 14.11.2022 mennessä.

Oikeudellinen arvio

MRL 143 §:n 1 momentin mukaan, jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Määräaika alkaa kulua luvan lainvoimaiseksi tulosta. Saman pykälän 2 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan 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.

Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehdin rakennuslupapäätöksessä 3.12.2013 § 413 on selostettu rakennuspaikalla aiemmin tapahtunutta rakentamista: Ensimmäinen rakennuslupa omakotitalon rakentamiselle on myönnetty jo vuonna 1990 ja ensimmäinen jatkolupa rakennustöiden loppuunsaattamiseksi vuonna 1997. Omakotitalo on puolestaan muutettu paritaloksi myöntämällä tontille uusi rakennuslupa vuonna 2000. Erinäisten vaiheiden jälkeen uudisrakennusluvalla 37-3084-13-A uudelleen luvitettiin paritalon rakentaminen ja rakennustöiden loppuunsaattaminen vuonna 2014. Rakennusvalvontapalveluiden rakennusmestari pidensi päätöksellään 31.12.2019 § 83 MRL:n 143 § 2 momentin nojalla luvan 37-3084-13-A voimassaoloaikaa siten, että luvan mukaiset työt tuli saattaa loppuun 14.11.2022 mennessä.

Nyt hakija on hakenut toista jatkolupaa luvan 37-3084-13-A mukaisten töiden loppuunsaattamiselle.

Ensimmäisen jatkoajan myöntämisen jälkeen rakennusvalvontapalveluiden tarkastusinsinööri suoritti paikallakäynnin rakennuspaikalla 4.6.2020, jonka yhteydessä todettiin muun ohessa seuraavaa: Toisen kerroksen harkkoseinien rakentaminen oli aloitettu. Työmaalla oli piikkilankoja ja työmaa oli jatkossa aidattava asiallisesti. Työmaaympäristö oli siistittävä. Asiatuntijan lausunto tehdyistä töistä oli toimitettu ja hyväksytty. Lopuksi todettiin, että koska työmaalla ei tuolloin ollut vastaavaa työnjohtajaa eikä pääsuunnittelijaa, ei rakennustöitä voitu jatkaa ennen kuin kohteeseen oli hyväksytty uusi vastaava työnjohtaja ja pääsuunnittelija.

Tällä hetkellä hankkeeseen on nimetty pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja.

Rakennusvalvontapalveluiden tarkastusinsinööri suoritti toisen paikallakäynnin rakennuspaikalla 12.5.2022. Paikallakäynti suoritettiin työmaan ulkopuolella eikä hankkeeseen ryhtyvää ollut paikalla, koska tarkastusinsinööri ei tavoittanut hankkeeseen ryhtyvän edustajaa. Paikallakäynnillä todettiin, että työmaa näytti samalaiselta kuin 4.6.2020 eikä se ollut edistynyt.

Hankkeen nykyvaiheesta on valokuvia myös tarkastusinsinöörin paikalla käynniltä 4.9.2023. Näiden kuvien perusteella voidaan todeta, ettei hanke ole edistynyt viimeisten vuosien kuluessa.

Rakennuspaikan miljöö ei täytä kaupunkikuvallisia vaatimuksia (MRL 169 §) ja keskeneräisyys turmelee maisemaa sekä haittaa ympäröivää asutusta (MRL 170 §). Kehä I:n vieressä kulkevalta kevyenliikenteenväylältä on suora näköyhteys rakennuspaikalle.

MRL 143 §:n sanamuoto antaa kunnalle harkinnanvaraa määräaikojen pidentämiseen. Helsingin rakennusvalvonnassa on lähtökohtaisesti katsottu, että 10 vuotta riittää pientalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi. Rakennuslautakunta myönsi rakennusluvan

37-3084-13-A 11.11.2014 ja sen mukaisten töiden loppuunsaattamiselle on jo kertaalleen myönnetty lisäaikaa eikä töitä ole saatettu loppuun jatkoluvassa asetettuun määräaikaan 14.11.2022 mennessä. Hanke ei ole edistynyt, vaikka hakijalla on ollut riittävästi aikaa rakennustyön loppuunsaattamiseksi.

Edellä lausutun perusteella ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että jatkoajan myöntämiselle ei enää ole perusteita. Koska hakija ei myöskään ole esittänyt jatkolupahakemuksessaan tai sen täydennyksessä sellaisia syitä, joiden johdosta asiaa olisi arvioitava toisin, on jatkolupahakemus hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 143 §, 169 § ja 170 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Erkki Luokkanen
Rakenneyksikön päällikkö