



09.02.2018

## § 26

### Velvoitteen asettaminen omakotitalon rakennustyön loppuunsaattamiseksi, Kuunartie 17c, 49157/26

HEL 2018-000440 T 10 04 10

49-8-18-HAL, 49-2844-08-A

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Kiinteistö Oy Helsingin Kuunartie 17:n nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla saattamaan luvan 49-2844-08-A, rakennusaikaisen suositumuksen 49-3639-09-RAM sekä rakennusaikaisen muutosluvan 49-4136-13-AM mukaiset rakennustyöt loppuun siten, että hankkeesta voidaan toimittaa lopullinen loppukatselmus 31.12.2018 mennessä.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 3000 euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa velvoitetta ei ole noudatettu, on 500 euroa.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää velvoittaa Kiinteistö Oy Helsingin Kuunartie 17:n nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla 31.5.2019 mennessä rakentamaan pihamaan sekä siistimään tontin maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n edellyttämään ympäristöä rumentamattomaan kuntoon poistamalla tontille varastoidut ympäristöä rumentavat tavarat ja rakennustarvikkeet.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on pihamaan rakentamis- ja siistimisvelvoitteen osalta 1500 euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jona velvoitetta ei ole noudatettu, 200 euroa.

Velvoitteiden kohteena olevan tontin kiinteistötunnus on 91-49-157-26.

Kun laiminlyöntiä voidaan olosuhteet huomioon ottaen pitää vähäisenä ja yleisen edun ei katsota vaativan syytteen nostamista, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää, että poliisille ei tehdä ilmoitusta esitutkintaa varten.

Kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on 400 euroa, jonka velvoitettu on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille.

Valvontamaksuun voidaan hakea oikaisua kuntalain 134 §:n mukaisesti.



09.02.2018

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta veloitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksen saajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi veloitettun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalvelulle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Tiedoksi maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

## Päätöksen perustelut

### Rakennusteknisen osaston tarkastuslausunto ja rakennushankkeen tilanne

Rakennusvalvontaviraston yliarkkitehti on 14.10.2008 myöntänyt Kiinteistö Oy Helsingin Kuunartie 17:lle rakennusluvan 49-2844-08-A tontille 91-49-157-26 pientalon rakentamiseksi. Hankkeelle on haettu rakennusaikaisen muutoksen suostumus 16.11.2009 tunnuksella 49-3639-09-RAM. Lisäksi tuulikaapin laajennukselle on haettu jälkijättöisesti muutoslupa 49-4136-13-AM (myönnetty 31.12.2013). Jatkolupa 49-3505-13-AJ on myönnetty 22.10.2013, jatkoluvan mukaan työt olisi tullut saattaa valmiiksi 31.10.2016 mennessä.

Rakennushankkeen aloituskokous on pidetty 24.1.2008. Paikallakäynnin yhteydessä 7.8.2009 on todettu rakennesuunnitelmien ja lupakuvien olevan ristiriidassa keskenään, minkä johdosta on edellytetty muutoshyväksynnän saamista rakennusvalvontavirastolta ennen seuraavia katselmuksia. Muutettuina oli mm. korkeusasema, ikkuna- ja oviaukotuksia. 25.3.2010 paikallakäynnin yhteydessä muutoksille on todettu haetun rakennusaikainen suostumus (49-3639-09-RAM). Suostumuksen yhteydessä esitetyissä pääpiirustuksissa ei ole ollut esitettynä sisäänkäyntiseinän jo toteutettua siirtoa ulospäin. Hankkeeseen ryhtyneen kanssa on sovittu, että pääsuunnittelija hakee muutokselle asianmukaiset luvat tai hyväksynät.

21.10.2013 paikallakäynnin yhteydessä paikalla ovat olleet Kiinteistö Oy Helsingin Kuunartie 17:n puheenjohtaja \*\*\*\*\* ja rakennusvalvontaviraston tarkastusinsinööri Arto Lind. Rakennusluvan mukaisten töiden tilanne on tuolloin ollut seuraava: Kellarin työt ovat kesken, yläkerta viimeistelyä vaille valmis ja vastaava työnjohtaja on sanoutunut irti. Edellytettiin nimettäväksi uusi vastaava työnjohtaja ennen töiden jatkamista. Irtisanoutunut vastaava työnjohtaja on ilmoittanut rakennusvalvontavirastolle, ettei ole käynyt kohteessa edellisen rakennusvalvontaviraston paikallakäynnin (25.3.2010) jälkeen. Töitä on jatkettu ilman vastaavan työnjohtajan valvontaa runkovaiheesta eteenpäin, minkä



09.02.2018

johdosta edellytettiin nimeämään ulkopuolinen tarkastaja tässä välissä tehtyjen töiden osalle. Todettiin, että pääsuunnitelmista poiketen oli toteutettu portaat pääsisäänkäynnin viereen (autotalliosan eteen). Ratkaisu estää suunnitellun autotalliin ajamisen. Autotallia ja varastoa ei ollut toteutettuna. Tässä vaiheessa on edellytetty hoitamaan lupa-asiat loppuun ennen rakennuksen osittaista loppukatselmusta. Tilanteessa on todettu, ettei toteutus ole luvan mukainen.

31.12.2013 § 444 myönnetyllä muutosluvalla 49-4136-13-AM autotalli on muutettu varastoksi.

Osittaisessa loppukatselmuksessa 17.04.2014 on hyväksytty käyttöön 1. kerros sisäpuolisin osin lukuun ottamatta varastoa ja autotalli-/harastetilaa. Huomautuksina kirjattiin: Työmaaksi jäävän alueen ja käyttönotettujen tilojen välinen palo-osastointi ja erottaminen tulee säilyttää koko rakentamisen ajan. Rakennushankkeeseen ryhtyneen tulee varmistaa varapoistumistien toimivuus koko rakentamisen ajan. Katselmuksessa todettu varapoistumistienä toimivan terrassin oven kahva poistetuksi. Sisäänkäyntitason kaide on asennettava rakentamismääräyskokoelman F2 mukaisesti. Ennen lopullista loppukatselmusta rakennushankkeeseen ryhtyneen tulee huolehtia luvan mukaisten töiden loppuunsaattamisesta. Tarkastusasiakirjojen yhteenvedon jäljennökset tulee luovuttaa viimeistään lopullisessa loppukatselmuksessa rakennusvalvonnalle.

Rakennusvalvonnan tietojärjestelmien mukaan pohjakatselmusta ei ole pyydetty eikä toimitettu. Katselmuksessa ei ole esitetty päivitettyä, pääsuunnittelijan varmentamaa energiaselvitystä. Päivitetty energiaselvitys ja siihen liittyvä pääsuunnittelijan allekirjoituksellaan varmentama energiatodistus on esitettävä rakennusvalvonnalle 16.5.2014 mennessä.

Naapurustosta tulleiden yhteydenottojen perusteella suoritetulla paikallakäynnillä 24.3.2017 on todettu Kuunaritie 17c:n 49-2844-08-A mukaisesti aloitetun työn olevan edelleen kesken. Osittaisessa loppukatselmuksessa sisäänkäyntitasolle asennettavaksi määrättyä kaidetta ei ollut asennettu. Uusia jatkolupahakemuksia ei ollut jätetty.

Rakennustekninen osasto on tarkastuslausunnossaan todennut, että työt ovat edistyneet keväästä 2013 mutta hitaasti. Rakennusteknisen osaston näkemyksen mukaan Kiinteistö Oy Helsingin Kuunaritie 17:llä on ollut riittävästi aikaa rakennustöiden loppuunsaattamiseen, mutta rakennustyöt eivät tule valmistumaan kohtuullisessa ajassa.

Tarkastuslausunto on kokonaisuudessaan liitteenä.



Paikallakäynnillä 17.1.2018 on todettu, etteivät rakennustyöt ole merkittävästi edistyneet.

#### Vastine

Kiinteistö Oy Helsingin Kuunaritie 17 on antanut asiassa vastineen sekä erillisen suunnitelman töiden loppuun saattamiseksi. Vastineessa todetaan muun ohella seuraavaa:

Rakennusluvan jatkoajan hakeminen on jäänyt epähuomiossa uusimatta.

Mitään syytä projektin viivästyttämiselle ei ole, myös hankkeeseen ryhtyvä toivoo saavansa julkisivun pikaisesti kuntoon. Julkisivutyö on aloitettu ja sitä tehdään koko ajan oman perheen kesken. Miljöö ja tontti tulee siistiytymään huomattavasti kunhan rappaustyö saadaan alta pois. Projektissa on ollut paljon vastoinkäymisiä.

Pihassa ei ole muuta tavaraa kuin talon julkisivussa käytettäviä rappaustelineitä ja hetkellisesti kaatopaikalle menevää rakennusjätettä mustissa jätessäkeissä. Normaalisti nekin on säilytetty autotallissa. Pihassa olevat rappaustelineet viedään pois heti kunhan rappaustyö saadaan päätökseen.

Vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

#### Oikeudellinen arviointi

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2008. Luvan voimassaoloaika on päättynyt 31.10.2016, eikä luvalla ole haettu jatkoaikaa.

Rakennusteknisen osaston katselmuksissa ja paikallakäynneissä on todettu, että rakennustyöt ovat vielä kesken.

Maankäyttö- ja rakennuslain 170 §:n 1 momentin mukaan, jollei aloitettua rakennustyötä tai muuta toimenpidettä ole saatu valmiiksi ennen luvan tai viranomaishyväksynnän raukeamista, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee velvoittaa asianomainen määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisyys-, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

Vastineessa ei ole tuotu esiin sellaisia seikkoja, joiden perusteella velvoite ja uhkasakko voitaisiin jättää asettamatta. Uhkasakon suuruutta harkittaessa on kuitenkin otettu huomioon vastineessa mainitut seikat koskien projektin viivästymiseen johtaneita syitä.



09.02.2018

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

Samana pykälän 2 momentin mukaan, jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi.

Paikalta otetuista valokuvista ilmenee, että vaikka tontti ei ole erityisen epäsiisti, tontilla on jonkin verran rakentamiseen liittyvää ympäristöä rumentavaa tavaraa.

Edellä lausutuun perusteiden veloitteen asettamista sekä rakennustyön loppuunsaattamiseksi että pihan siistimiseksi voidaan pitää perusteltuina. Määräajan on arvioitu olevan riittävä.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 166 §, 170 § ja 182 §

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

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

#### Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Asemakaava 7920
- 4 Tarkastuslausunto
- 5 Vastinepyyntö 1
- 6 Vastinepyyntö 2
- 7 Valokuvia
- 8 Kaupparekisteriote
- 9 Salassa pidettävä (Julkl. 24 § 1 mom 25 k.)
- 10 Rakennuslupa 49-2844-08-A
- 11 Muutoslupa 49-4136-13-AM
- 12 Jatkolupa 49-3505-13-AJ
- 13 Valokuvat 17.1.2018

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tie-



09.02.2018

Valvontamaksun osalta

doksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Velvoitettu

**Otteen liitteet**  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 12  
Liite 13

Maanmittauslaitos

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 2626404  
kaisa.hongisto(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Asemakaava 7920
- 4 Tarkastuslausunto
- 5 Vastinepyyntö 1
- 6 Vastinepyyntö 2
- 7 Valokuvia
- 8 Kaupparekisteriote
- 9 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.)



09.02.2018

Asia/7

10	Rakennuslupa 49-2844-08-A
11	Muutoslupa 49-4136-13-AM
12	Jatkolupa 49-3505-13-AJ
13	Valokuvat 17.1.2018

## Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

**Ote**  
Velvoitettu

**Otteen liitteet**  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 12  
Liite 13

Maanmittauslaitos