



§ 61

Velvoitteen asettaminen asuinrakennuksen julkisivujen kunnostamiseksi 38218/1, Vanha Helsingintie 1

HEL 2018-001785 T 10 04 10

Facta 38-0008-18-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa ***** Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelin nro 218 tontin nro 1, osoite Vanha Helsingintie 1, maanvuokraoikeuden haltijana ja sillä olevan rakennuksen omistajana 1.11.2018 mennessä kunnostamaan asemakaavassa suojellun asuinrakennuksen laho- ja maailpinnoitevauriot julkisivuissa, ovissa, ikkunapuitteissa ja ikkunoiden vuorilaudoituksissa.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kolmetuhatta euroa ja lisäksi jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa pääveloitetta ei ole noudatettu, on viisisataa euroa.

Rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungille aiheutuneista valvontakuluista on 800 euroa, jonka veloitettu on velvollinen maksamaan Helsingin kaupungille. Valvontamaksuun voidaan hakea oikaisua kuntalain 134 §:n mukaisesti.

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

Kun tekoa on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista, niin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää, että ilmoitusta asiasta poliisille esitutkintaa varten ei tehdä.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella veloitettulle.

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Taustaa



23.03.2018

Otsikkokohdassa mainitulle tontille rakennetussa asemakaavassa suojellussa asuinrakennuksessa on havaittu julkisivuvaurioita 29.11.2012 suoritettulla paikallakäynnillä. Tontin omistaa Helsingin kaupunki, joka on vuokrannut tontin ***** 1.12.2007 - 30.11.2037 väliseksi ajaksi. Kaupunki on myynyt tontilla olevat rakennukset ***** 5.3.2008 päivätyllä kauppakirjalla.

Kehotus

Rakennusvalvonta on 8.3.2013 päivätyllä kirjeellään kehottanut tontin haltijaa, ***** kunnostamaan asuinrakennuksen maalipinnoite- ja lahovauriot julkisivuissa, ovissa, ikkunapuitteissa ja ikkunoiden vuorilaudoituksissa sekä korroosioauriot vesikatolla sekä halkeamat rakennuksen sokkelissa.

Kehotuksen määräaika on siirretty pyynnöstä useasti ja valvontakäyntejä on suoritettu 20.8.2012, 19.12.2013, 22.1.2014, 22.8.2014, 4.11.2015, 20.6.2016 ja 19.1.2018, jolloin todettiin, ettei kehotusta ole edelleenkään noudatettu kuin osin.

Tarkastuslausunto

Kun kehotusta ei ole noudatettu kuin osin, niin 22.2.2018 päivätyssä tarkastuslausunnossa esitetään, että tontin haltijalle, ***** asetetaan uhkasakkovelvoite kunnostaa asemakaavassa suojellun asuinrakennuksen maalipinnoite- ja lahovauriot julkisivuissa, ovissa, ikkunapuitteissa ja ikkunoiden vuorilaudoituksissa.

Vastine tarkastuslausuntoon

***** on 7.2.2018 antanut vastineen tarkastuslausuntoon, jossa hän toteaa seuraavaa.

Peruskorjaus ei ole valmistunut aikaisempien suunnitelmien mukaisesti, mutta edistyy koko ajan. Suuren ja huonokuntoisen kiinteistön korjaaminen on osoittautunut haastavaksi ja aikaa vieväksi projektiksi, mutta toivomme lopputuloksen olevan kiitettävä ja kulttuuriperintöä kunnioittava. Kesäksi 2017 aikataulutetut kuistin oikaisu ja kattoremontti peruuntuivat henkilökohtaisten perhesyiden vuoksi; kattoremontti on kuitenkin aloitettu ja toisen sisäänkäynnin katto on korjattu ja maalattu valmiiksi. Uuden suunnitelman mukaan on tarkoitus nyt kevään ja kesän 2018 aikana korjata ulkoeristys ja muutamat ongelmakohdat, oikaista kuisti sekä asentaa sisäänkäyntien kunnostetut ovet ja ikkunat. Kattoremontti on tarkoitus viedä loppuun välittömästi kuistin oikaisun jälkeen. Samoin korjaussuunnitelma aitan katon viimeistelemiseksi on laadittu.



23.03.2018

Ulko-ovet on entisöity ja odottavat asentamista (vaatii kuistin oikaisun ensin) ja perusrungon ikkunat on korjattu ja asennettu paikoilleen. Kuis-
tin puuttuvat ikkunat on entisöity ja kiinnitetään paikoilleen kuistin oikai-
sun jälkeen. Ulkoverhoilu on korjattu ja maalattu pellavaöljymaalilla val-
taosin, ainoastaan muutamien paikoin verhoilu on viimeistelytöitä vailla.
Aitta on kengitetty ja sen lahovauriot on korjattu. Aitan hirsiseinät on
maalattu perinteisellä punamultamaalilla ja ovet mustalla tervamaalilla.
Katto on puhdistettu sammalpeitteestä ja rikkoutuneet tiilet on korjattu.
Katon päädyn kunnostus on kesken ja viedään loppuun tulevana kesä-
nä.

Remontti etenee kyllä, mutta aikataulusta olemme joutuneet valitetta-
vasti tinkimään monien odottamattomien vaikeuksien vuoksi. Pyrimme
korjaamaan kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta perinteisin
menetelmin ja huolellisesti museoviraston ohjeiden mukaisesti. Tämä
vaatii tavattomasti sekä aikaa että taloudellisia resursseja, mikä on
myös henkisesti kuormittavaa ja raskasta. Tavoitteenamme on saada
julkisivut kuntoon ja viimeistellyn näköiseksi vuonna 2018 sekä myös
päärakennuksen kattoremontti tehtyä kesällä 2018/2019. Toivoisimme
ettei uhkasakkoa asetettaisi, sillä se vaikeuttaisi taloudellisesti remontin
etenemistä. Toivoisimme myös voivamme neuvotella vielä uudesta ai-
kataulusta peruskorjauksen loppuunsaattamiseksi kiinteistön arvon
edellyttämällä tavalla.

Asemakaava- ja rakennustilanne

Kaupunginvaltuusto on 14.3.2001 hyväksynyt asemakaavan numero
10850, jossa tontti on merkitty asuinrakennusten (A/S) korttelialueeksi,
jolla ympäristö säilytetään. Tontilla oleva asuinrakennus on asemakaa-
vassa suojeltu (sr-1). Samoin on suojeltu tontilla oleva n. 100 metrin
suuruinen talousrakennus.

Suojelumääräyksen mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti ja kult-
tuurihistoriallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, ei-
kä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis-, korjaus- tai muutostöitä,
jotka tarvelevät rakennuksen arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on
aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on korjattava
rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Asuinrakennus on rekisteritietojen mukaan vuodelta 1839. Puusta tehty
rakennus on kaksikerroksinen. Kerrosalaa on n. 222 neliometriä ja ra-
kennuksessa on kaksi asuntoa.

Sovellettavat oikeusohjeet



23.03.2018

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset. (13.4.2007/488)

Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus. (4.6.2010/499)

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 rakennuslaki 182 §

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

Päätöksen perustelut

Asuinrakennuksen julkisivujen ensimmäinen kunnostuskehoitus on annettu jo 8.3.2013 ja kehoituksen määräaika on pyynnöstä jatkettu useasti. Jotta suojelurakennuksen julkisivujen kunnostaminen saataisiin loppuun vastineessa kerrotulla tavalla tämän vuoden aikana, on nyt asetettava velvoite.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta Vanha Helsingintie 1.pdf
- 2 Kantakartta Vanha Helsingintie 1.pdf
- 3 Tarkastuslausunto Vanha Helsingintie 1.pdf
- 4 Vastine Vanha Helsingintie 1 9.2.2018.pdf
- 5 Valokuvat Vanha Helsingintie 1 19.1.2018.pdf
- 6 Asemakakaava numero 10850.pdf
- 7 Tonttiosaston päätös.pdf



23.03.2018

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Velvoitettu

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7

Maanmittauslaitos / Kirjaamisasiat

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 Vanha Helsingintie 1.pdf
- 2 Kantakartta Vanha Helsingintie 1.pdf
- 3 Tarkastuslausunto Vanha Helsingintie 1.pdf
- 4 Vastine Vanha Helsingintie 1 9.2.2018.pdf
- 5 Valokuvat Vanha Helsingintie 1 19.1.2018.pdf
- 6 Asemakakaava numero 10850.pdf
- 7 Tonttiosaston päätös.pdf

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



23.03.2018

Asia/21

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Otteet

Ote

Velvoitettu

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Maanmittauslaitos / Kir-
jaamisasiat

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu

Postiosoite

PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566