

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.09.2025

Uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen asettaminen rakennuksen julkisivujen sekä vesikaton, ikkunakarmien ja parvekkeiden korjaamiseksi, 49-12-2-9, Länsituuli 6, 02100 Espoo

Valmistelijat / lisätiedot:
Kärkkäinen Katja

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää

1. velvoittaa Kiinteistö Oy Hopiakanteleen kiinteistön 49-12-2-9 (Länsituuli 6, 02100 Espoo) omistajana korjaamaan kiinteistöllä sijaitsevan kerrostalorakennuksen julkisivut, vesikaton, ikkunakarmit ja parvekkeet 31.12.2027 mennessä;
2. asettaa edellä kohdassa 1. antamansa päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakon. Ympäristö- ja rakennuslautakunta voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, ellei päävelvoitetta ole noudatettu määräaikaan mennessä. Kiinteistö Oy Hopiakanteleelle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on satatuhatta (100 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jona kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa;
3. veloittaa Kiinteistö Oy Hopiakanteleelta päätöksestä hyväksytyn rakennusvalvontataksan mukaisen 2 656 euron suuruisen maksun sekä
4. ilmoittaa asiasta poliisille esitutkintaa varten, koska rakennuksen omistajan laiminlyöntiä ei ole olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä.

Käsittely

Päätös

Selostus

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennusvalvonnan tietoon on tullut, että kiinteistöllä 49-12-2-9 on kerrostalorakennus (pysyvä rakennustunnus 101582031P), jonka kunnossapito on laiminlyöty. Asiassa saadun selvityksen perusteella rakennuksen julkisivut ovat pahoin vaurioituneet. Viimeisten yli kahdenkymmenen vuoden aikana julkisivujen kunnossapito on ollut

vähäistä ja rajoittunut lähinnä paikallisiin korjaustoimenpiteisiin, minkä seurauksena julkisivujen kunto on heikentynyt jatkuvasti. Valvontatarkastajan 11.8.2025 tekemän paikallakäynnin yhteydessä otettujen valokuvien perusteella julkisivujen huono kunto on silmämääräisesti selkeästi havaittavissa.

Ulkopuolisen asiantuntijan (Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy) 27.6.2024 suorittamaan julkisivutarkastukseen perustuvan muistion mukaan rakennuksen eteläjulkisivun klinkkerilaattapintaisten sandwich-ruutuelementtien ulkokuorten vauriot ovat edenneet niin pitkälle, että betoni on paikoin pehmentynyt ja irronnut pakkasrasituksen seurauksena. Läntisellä julkisivulla, erityisesti liiketilan yläpuolella, elementtien ulkokuoret ovat kaareutuneet, ja klinkkerilaattoja on haljennut ja irronnut alustastaan. Kyseisten vaurioiden lisääntyminen muodostaa henkilöturvallisuusriskin rakennuksen alapuolella liikkuville ihmisille.

Rakennus on vaarassa kosteusvaurioille sen julkisivuelementtien ja vesikaton vaurioiden vuoksi. Rakennuksen julkisivuissa on useita kohtia, joista vesi pääsee viistosateella eristetilaan. Halkeilleet ja repeytyneet saumat sekä puutteelliset vesikaton kaadot ja sammalkertymät lisäävät kosteusrasitusta. Ulkokuori ei enää paikoitellen suojaa eristetilaa kosteudelta, ja se on mitä ilmeisemmin jatkuvasti märkä. Nämä ongelmat lisäävät heikentyneen sisäilmanlaadun ja vakavan kosteusvaurion riskiä.

Rakennuksen ikkunoiden puurakenteiset puitteet ja karmiosat ovat huonokuntoisia ja niissä on paikoin pitkälle edenneitä lahovaurioita. Rakennuksen parvekkeet ovat lisäksi erittäin huonokuntoiset, ja ne on asetettu käyttökieltoon vuonna 2020.

Rakennuksen julkisivuilla on viime vuosien aikana toteutettu joitakin turvallisuutta parantavia toimenpiteitä. Esimerkiksi irtoamisvaarassa olevia klinkkerilaattoja on verkotettu, ja jalankulkijoiden kulkua on pyritty rajoittamaan aitausten avulla sekä ohjaamalla liikkuminen pois julkisivun välittömästä läheisyydestä.

Vaikka rakennuksen omistaja on ryhtynyt toimenpiteisiin välittömien vaaratilanteiden ehkäisemiseksi, nämä ratkaisut eivät enää ole riittäviä rakennuksen kokonaistilanne huomioon ottaen. Rakennuksen julkisivut ovat välittömän peruskorjauksen tarpeessa. Korjauksen yhteydessä on välttämätöntä kunnostaa koko julkisivu sekä uusia vesikatto, ikkunakarmit ja parvekkeet. Rakennuksen nykyinen kunto muodostaa turvallisuusriskin niin asukkaille kuin ohikulkijoille. Rakennuksen kunto on myös riski asumisterveydelle.

Ottaen lisäksi huomioon, että rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla Tapiolan liikekeskuksessa, rakennuksen nykyinen kunto vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan ja ympäristöön rumentavalla tavalla.

Edellä esitetyn perusteella voidaan katsoa, että rakennuksen omistaja on laiminlyönyt rakentamislain 140 §:n mukaisen kunnossapitovelvollisuutensa. Ympäristö- ja rakennuslautakunnalla on siten perusteltu syy velvoittaa rakennuksen omistaja uhkasakon uhalla ryhtymään toimenpiteisiin rakennuksen julkisivujen, vesikaton, ikkunakarmien ja parvekkeiden korjaamiseksi.

Velvoitetulla on kiinteistön 49-12-2-9 omistajana oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Päävelvoitteen täyttämiseksi asetettu määräaika on kohtuullinen työn luonne ja laajuus

huomioon ottaen. Uhkasakkojen suuruutta harkittaessa on otettu huomioon veloitettun maksukyky, vaadittavien toimenpiteiden laatu ja laajuus sekä niiden suorittamisesta aiheutuvat kustannukset siten, että uhkasakon voidaan olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen.

Rakentamislain 153 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä ilmoitus laiminlyönnistä poliisille esitutkintaa varten. Asiassa ei ole ilmennyt pykälän 1 momentissa mainittuja perusteita ilmoittamatta jättämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakennuksen omistajan kunnossapitovelvollisuus

Rakentamislain (751/2023) 140 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen omistajan on pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Rakentamislain 141 §:n 1 momentin mukaan, jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi. Saman pykälän 2 momentin mukaan ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisuuden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Hallintopakko

Rakentamislain 147 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Uhkasakkolain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (juokseva uhkasakko).

Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on veloitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon

päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määräämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolaki 18–19 § ja 22 §

Ilmoitus poliisille esitutkintaa varten:

Rakentamislain 153 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä ilmoitus 151 ja 152 §:ssä tarkoitettu teosta tai laiminlyönnistä poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus voidaan kuitenkin jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista. Saman pykälän 2 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rikosasiassa asianomistaja, jos yleistä etua on loukattu.

Maksu jatkuvan valvonnan toimenpiteistä

Rakentamislain 79 §:n mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (tullut voimaan 1.1.2025) 14 §:n mukaan perittävä maksu ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä, jolla on asetettu velvoite tai/ja tuomittu jo asetetun velvoitteen uhka täytäntöön, on päätöstä kohden työmäärästä riippuen 166 € / h, kuitenkin vähintään 660 € ja enintään 3 300 €.

Tästä päätöksestä veloitettava 2 656 euron suuruinen maksu perustuu asian valmistelusta ja käsittelystä aiheutuneeseen työmäärään ja kustannuksiin. Maksu veloitetaan kiinteistön omistajalta.

Ilmoitusvelvollisuus

Jos kiinteistö, sen osa tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta ilmoitettava luovutuksensaajalle uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava ympäristö- ja rakennuslautakunnalle kirjallisesti luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ilmoitus Maanmittauslaitokselle

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Hallintolaki 34 §
Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus- ja
valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (RakL) 1.1.2025

Rakennuspaikka ja sen omistaja

Kiinteistö 49-12-2-9
Länsituuli 6, 02100 Espoo
Kiinteistö Oy Hopiakannel

Velvoitettu

Kiinteistö Oy Hopiakannel

Toimenpide

Rakennuksen julkisivujen, vesikaton, ikkunakarmien ja parvekkeiden korjaaminen

Asian selostus

Osoitteessa Länsituuli 6, 02100 Espoo, on 7-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka alimmassa kerroksessa on liikehuoneistoja. Rakennus on valmistunut vuonna 1981.

Rakennuksen julkisivujen kuntoon liittyviä puutteita on havaittu kuntotutkimuksissa jo ainakin 2000-luvun alusta lähtien. Ulkopuolinen asiantuntija on puolestaan suorittanut rakennuksen julkisivujen tarkastuksia vuosittain pakkaskauden jälkeen vuodesta 2014 alkaen. Tarkastusten perusteella julkisivupintoja on pyritty suojaamaan muun muassa verkotuksin ja peltiverhouksin. Tehdyistä suojaustoimenpiteistä huolimatta julkisivujen rappeutuminen on jatkunut ja vuosien mittaan jopa kiihtynyt. Julkisivujen heikko kunto muodostaa edelleen jatkuvan turvallisuusriskin asukkaille ja ohikulkijoille.

Insinööritoimisto Lauri Mehto Oy:n asiantuntijoiden laatiman ohjeistuksen ("Ulkovaipan huolto-ohjeet varsinaiseen ulkovaipan korjaukseen asti", päivätty 3.3.2015) mukaan rakennuksen nykyisten parveke- ja julkisivurakenteiden tavoiteltu käyttöikä on noin viisi vuotta. Tämän ajanjakson jälkeen ulkovaipan uusiminen olisi tullut viimeistään ajankohtaiseksi. Ohjeen laatimisesta on tähän päivään mennessä kulunut yli kymmenen vuotta, eikä ulkovaipan kokonaisvaltaista uusimista ole toistaiseksi toteutettu.

Espoon kaupungin rakennusvalvonta on helmikuussa 2019 antanut yhtiölle rakennuksen julkisivujen kunnostuskehotuksen. Kehotus ei kuitenkaan johtanut kiinteistön omistajan toimenpiteisiin, minkä vuoksi rakennusvalvonta varasi kiinteistön omistajalle tilaisuuden antaa kirjallisen selityksen asiassa ennen sen saattamista rakennuslautakunnan käsiteltäväksi.

Yhtiö toimitti marraskuussa 2019 selityksen, jossa todettiin muun muassa, että yhtiö oli aloittanut valmistelut kiinteistön peruskorjausvaihtoehtoa varten siten, että se oli kilpailuttanut peruskorjauksen suunnittelua varten tarvittavat kuntotutkimukset. Selityksen mukaan tutkimukset oli tarkoitus tehdä vuoden 2019 joulukuussa ja niiden tuloksiin perustuen tavoitteena oli aloittaa peruskorjauksen suunnittelu. Yhtiön hallituksen käsityksenä oli, että vuoden 2019 loppuun mennessä selviäisi, onko uudisrakennushanke mahdollinen vai ryhdytäänkö rakennuksessa mittavaan peruskorjaukseen. Julkisivujen, parvekkeiden, vesikaton ja ikkunoiden korjaukset arvioitiin voitavan toteuttaa vuoden 2022 aikana, mikäli päätös yhtiön eri vaihtoehtojen välillä saataisiin tehtyä pikaisesti.

Sittemmin saadun selvityksen perusteella on käynyt ilmi, että yhtiö ei ole ryhtynyt kohtuullisessa ajassa tarvittaviin toimenpiteisiin peruskorjauksen tai uudisrakennushankkeen käynnistämiseksi. Marraskuussa 2024 saadun ilmoituksen perusteella rakennusvalvonta on ottanut asian uudelleen käsiteltäväksi ja varannut kiinteistön omistajalle tilaisuuden antaa asiassa selityksensä. Rakennusvalvonnan 12.12.2024 päivätyssä selityspyynnössä on todettu, että mikäli asiassa ei muuta ilmene, lautakunnalle tehtävässä päätösehdotuksessa tultaisiin esittämään, että se määräisi rakennuksen omistajan korjaamaan rakennuksen laissa määrättyjen vaatimusten tasolle ja asettaisi uhkasakon velvoitteen tehosteeksi. Lisäksi selityspyynnössä on kerrottu, että lautakunta päättää, ilmoitetaanko asiasta poliisille esitutkintaa varten. Selityspyyntö on saatu annettua tiedoksi Kiinteistö Oy Hopiakanteleelle haastemiehen välityksellä 9.6.2025.

Yhtiö on toimittanut asiassa 17.6.2025 päivätyyn selityksen, jossa todetaan, että 11.9.2024 ja 30.6.2020 päivätyissä kuntoraporteissa mainitut toimenpidesuosituksot on toteutettu suojaverkottamalla julkisivut, rakentamalla suojakatoksia ja pellittämällä kriittisiä kohteita. Havaittuja ikkunapuutteita on korjattu ja ikkunoita uusittu. Yhtiön kaikki parvekkeet on asetettu suosituksen mukaisesti käyttökieltoon. Julkisivun turvallisuudesta on huolehdittu tilaamalla vuosittain samalta urakoitsijalta julkisivujen tarkastukset, kopojen pintaklinkkerien irrottaminen ja julkisivujen suojaaminen.

Selityksessä todetaan edelleen, että yhtiön osakkaat allekirjoittivat aiesopimukset osakekannan myymiseksi alkuvuodesta 2022. Pitkällisistä neuvotteluista huolimatta ostaja ei päässyt Espoon kaupungin kanssa sopimukseen uudisrakentamiseen liittyvistä, Hopiakanteleesta riippumattomista asioista ja näin ollen aiesopimukset raukesivat kesäkuussa 2023.

Kiinteistön omistajan antamat selitykset asiassa ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Liitteet

Oheismateriaali

- Valokuvaliitteet 11.8.2025
- EI JULKAISTA, Muistio julkisivujen kunnon tarkastuksesta 2024 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Muistio julkisivujen kunnon tarkastuksesta 2022 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Muistio julkisivujen kunnon tarkastuksesta 2021 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Muistio parvekekatselmuksesta 2020 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Muistio julkisivujen kunnon tarkastuksesta 2019 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Ulkovaipan huolto-ohje 2015 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Yhteenveto kuntotutkimuksista 2008 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Kiinteistö Oy Hopiakanteleen vastaus selityspyyntöön 17.6.2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Kiinteistö Oy Hopiakanteleen vastaus selityspyyntöön 16.10.2019 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Kiinteistö Oy Hopiakanteleen vastine rakennusvalvonnan kehotukseen 13.3.2019 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Rakennusvalvonnan selityspyyntö 12.12.2024 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Kiinteistön 49-12-2-9 omistaja, Kiinteistö Oy Hopiakannel