



17.02.2022

§ 34

Velvoitteen asettaminen rakennelman palo-osastoisiksi, Laajasa- lo

HEL 2020-013300 T 10 04 10

49-0096-20-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa ***** ja ***** tontin omistajina palo-osastoisiksi tontille ***** osoite ***** rakennetun piharakennelman voimassaolevien palomääräysten mukaisesti sekä hyväksyttämään osastointia koskevat kelpoisen suunnittelijan laatimat suunnitelmat rakennusvalvonnan rakenneyksikössä ennen työhön ryhtymistä nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla, jollei rakennelmaa sitä ennen poisteta tontilta kokonaan. Palo-osastointi on toteutettava 1.7.2022 mennessä.

***** ja ***** kummallekin erikseen asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kolme tuhatta (3 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1 000) euroa.

Ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan 12 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on 1230 euroa, jonka velvoitetut ovat, puoliksi kumpikin, velvollisia maksamaan kaupungille.

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

Ottaen huomioon asian laadun tekoa on pidettävä siinä mielessä vähäisenä, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää, että asiasta ei ilmoiteta maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella velvoitetuille.



17.02.2022

Valvontakohde

Osoitteessa ***** kiinteistötunnus ***** , on havaittu pientalotontilla luvatta rakennettu noin 25m² suuruinen, tulisijan sisältävä piharakennelma lähes kiinni naapurin rajassa. Naapuri on sähköpostitse antanut suostumuksen rakennelman sijoittamiseen rajan läheisyyteen.

Tarkastuslausunto

Asiassa on laadittu 8.4.2021 päivätty tarkastuslausunto, jossa on todettu, että kyseiselle tontille, naapurin rajaan kiinni on havaittu rakennetun ilman lupaa piharakennelma. Rakennelmalle ei voida myöntää toimenpide- tai rakennuslupaa. Rakennelma sijaitsee lähes kiinni naapurin rajassa, eikä rakennelmaan ole rakennusvalvonnan tietojen mukaan toteutettu minkäänlaista palo-osastointia. Tämän johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että tontin omistajat velvoitettaisiin sakon uhalla purkamaan mainittu luvaton rakennelma tontilta. Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi tontin omistajille 7.5.2021.

Vastine

Tontin omistajat ovat toimittaneet rakennusvalvontaan vastineen 21.5.2021 tarkastuslausunnon johdosta. Vastineessa todetaan muun ohella seuraavaa:

Asiassa on jo aikaisemmin annettu tiedoksi samaa asiaa koskeva tarkastuslausunto, mutta asia ei ole edennyt rakennusvalvonnassa päätökseen saakka.” Tarkastuslausuntoon on vastattu 14.11.2018. Emme kuitenkaan saaneet antamaamme vastineeseen minkäänlaista vastausta tai kommenttia kahteen ja puoleen vuoteen. Näin ollen jäimme käsitykseen, että asia on rauennut ja jätetään sillensä. Tästä syystä emme ryhtyneet toimiin rakennuksen vähäisen 20 neliömetrin ylityksen korjaamiseksi tai muutoin muuttamiseksi.

Rakennus on rakennettu vuonna 2016, jolloin myös naapureiden kirjallinen lupa on saatu (30.6.2016). Nyt annetussa uudessa tarkastuslausunnossa (8.4.2021) viitataan asemakaavan uuteen tulkintaan, jonka mukaisesti asumista palvelevat tilat on myös tuotu lisärakennusoikeuden piiriin ja että niillekin on nyt määritelty suurin sallittu rakennusoikeus tontilla. Asemakaavan uutta tulkintaa ei voida soveltaa takautuvasti jo olemassa oleville rakennuksille. Kun rakennus on rakennettu, silloin ei tällaista tulkintaa ollut käytössä ja myöskään sellaiseen ei ole viitattu ensimmäisessä tarkastuslausunnossa. Rakennukselle ei ole haettu rakennuslupaa vuonna 2016, koska silloin sellaista ei vaadittu rakennusjärjestyksen 21 §:n nojalla. Lisäksi tontille on myönnetty aita-



17.02.2022

luvan yhteydessä lupa kahden erillisen ulkovaraston rakentamiseen, jotka kuitenkin on jätetty rakentamatta. Aitaluvan lupatunnus on 49-1828-09-C, vahvistettu 23.6.2009. Liitteenä kuva rakennusluvan asemapiirroksesta, josta näkyvät samassa luvassa myönnettyt varastot.

Rakennuksen tulisija on poistettu käytöstä. Rakennuksen pienennystyö on myös aloitettu. Palo-osastoinnin suunnittelu on vireillä. Pyydämme asiallista kommunikaatiota asiasta, olemme yrittäneet olla yhteydessä asiasta rakennusvalvontaan, mutta emme ole saaneet minkäänlaista puhe- tai neuvonta-aikaa asiassa. Myöskään soittopyyntöihin ei ole vastattu.

Rakennusvalvonnan tiedustelu marraskuussa 2021

Rakennusvalvonta on marraskuussa 2021 tiedustellut, onko palo-osastointi toteutettu, ja miten rakennelmaa on pienennetty. Lisäksi on ohjattu ottamaan yhteyttä alueen lupakäsittelijään, mikäli tontin rakennusoikeuden määrästä ja siten tämän piharakennelman sijoittamisessa on edelleen kysyttävää.

Tontin omistaja on vastannut, että kiinteä tulipesä ja hormi on poistettu ja rakennelma on pienennetty - pohjoisseinää on siirretty sisäänpäin ja se on nyt kokonaisalaltaan alle 20 m².

Päätöksen perustelut

Alueella on voimassa asemakaavan nro 9265, jossa rakennuspaikka sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle (AO). Tontin rakennusoikeus määräytyy tehokkuuden on $e=0,20$ mukaan. Tontin pinta-alan ollessa 1006m² on kokonaisrakennusoikeus tontilla 201 m². Lisäksi asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi autosuojia tai -katoksia enintään 18 m²/asunto, kuitenkin enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, sekä muita asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia tiloja kuten varasto-, huolto-, askartelu- ja kokoontumistiloja enintään 12 m²/asunto, kuitenkin enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta 5 luvun 29 §:n mukaan palon leviäminen rakennuksesta toiseen ei saa vaarantaa henkilöturvallisuutta eikä aiheuttaa kohtuuttomana pidettäviä taloudellisia eikä yhteiskunnallisia menetyksiä. Pykälän 2 momentin mukaan naapuritonteilla tai -rakennuspaikoilla olevien rakennusten (naapurirakennus) välisen etäisyyden on oltava sellainen, että palo ei leviä helposti rakennuksesta toiseen ja että aluepalon vaara jää vähäiseksi. 3 momentin mukaan jos naapurirakennusten välinen etäisyys on



alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan millään asuinpientalotontilla ei tarvitse hakea lupaa korkeintaan 20 neliömetrin suuruisen piharakennelman rakentamiseen. Tontilla saa olla kerrallaan vain yksi tämän määräyksen nojalla rakennettu piharakennelma. Rakentamisessa on noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä.

Tontin rakennusoikeutta on käytetty pääpiirustusten mukaan seuraavasti:

asunnot 2 x 106 m² (2x100m²) = 212 m²

varastot 2 x 13 m² (2x12 m²) = 26 m²

autos. 2 x 20 m² (2x18m²) = 40 m²

Yhteensä 278 m².

Tontille on haettu myöhemmin lupaa aidan rakentamiseen. Kyseisessä päätöksessä ei ole myönnetty lupaa muulle kuin aidan rakentamiselle. Muita rakennus- tai toimenpidelupia ei ole haettu. Nyt käsiteltävänä oleva rakennelma on rakennettu asemakaavan antaman rakennusoikeuden lisäksi.

Nyt kyseessä oleva piharakennelma sijaitsee lähes kiinni naapurin rajassa, n. 4,5 metrin etäisyydellä naapurin asuinrakennuksesta. Rakennelmaan ei ole rakennusvalvonnan tietojen mukaan edelleenkään toteutettu minkäänlaista palo-osastointia, vaikka ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta edellyttäisi palon leviämisen rajoittamista rakenteellisin tai muin keinoin. Asetusta sovelletaan rakennuksien lisäksi myös rakennelmien paloturvallisuuteen. Rakennelma aiheuttaa siten tällä hetkellä palon leviämisvaaran naapurin asuinrakennukseen.

Asiassa on siten asetettava velvoite rakennelman osastoimiseksi.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 5 luku 29 §

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys 21 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot



17.02.2022

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava 9265
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kantakartta
- 4 Tarkastuslausunto omistaja 1
- 5 Tarkastuslausunto omistaja 2
- 6 Tiedoksianto
- 7 Tontin omistajien vastine
- 8 Vastineen liite
- 9 Valokuvat
- 10 Rakennelmien osastointiperiaatteita, osa 2

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Velvoitetut (saantitodistus)

Otteen liitteet
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto
Liite 10

Maanmittauslaitos / Kirjaami-
sasiat

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava 9265
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kantakartta
- 4 Tarkastuslausunto omistaja 1
- 5 Tarkastuslausunto omistaja 2
- 6 Tiedoksianto
- 7 Tontin omistajien vastine
- 8 Vastineen liite
- 9 Valokuvat



17.02.2022

Asia/9

10 Rakennelmien osastointiperiaatteita, osa 2

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Velvoitetut (saantitodistus)

Maanmittauslaitos / Kirjaami-
sasiat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto
Liite 10