



§ 80

Vaatus kerrostalon jätepuen aitausen puistamisesta

HEL 2017-011591 T 10 04 10

Facta 21-16-17-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Asunto Oy Orionrinteen nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla tontin, kiinteistötunnus 91-21-655-3, haltijana 1.6.2018 mennessä istutamaan tontin eteläosassa, tontin 3 ja naapuritontin, kiinteistötunnus 91-21-655-11, välisen rajan läheisyydessä sijaitsevan jätepuen eteläreunalle tontin 3 puolelle koko jätepuen leveydelle yhtenäisen ja peittävän orapihlaja-aidan siten, että pensasaita on leikattavissa pääosin oman tontin puolelta.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on neljäsataa euroa.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksen saajalle 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.

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 esituskintaa varten ei tehdä.

Päätös saantitodistuksella Asunto Oy Orionrinteelle ja Asunto Oy Orioninkatu 11:lle.

Päätös tiedoksi maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Naapurin vaatimus

Asunto Oy Orionrinne hallitsee vuokrasopimuksen nojalla Hermannissa osoitteessa Orioninkatu 13-15 sijaitsevaa Helsingin kaupungin omistamaa tonttia, kiinteistötunnus 91-21-655-3, ja omistaa tontilla sijaitsevan



10.11.2017

asuinkerrostalon. Tämän tontin eteläpuolella sijaitsevaa Helsingin kaupungin omistamaa tonttia 11 hallitsee puolestaan vuokrasopimuksen nojalla Asunto Oy Orioninkatu 11 omistaen tällä tontilla olevan asuinkerrostalon.

Asunto Oy Orioninkatu 11 on vaatinut rakennusvalvonnalta, että tontilla 3 tonttien välisen rajan läheisyydessä sijaitseva jäteaitaus määrätään poistettavaksi. Vaatimuksensa perusteluissa yhtiö katsoo, että jäteaitaus aiheuttaa haittaa yhtiön tontin pihan käytölle ja että jäteaitaus on ruma. Ensimmäisen vaatimuskirjelmän yhtiö on toimittanut rakennusvalvontaan helmikuussa 2016 ja tämän jälkeen yhtiö on toimittanut rakennusvalvontaan lisäksi useita lisäkirjelmia.

Jatkuvan valvonnan toimenpiteet ja naapurin lisävaatimukset

Asunto Oy Orioninkatu 11:n esittämien vaatimusten johdosta rakennusvalvonnan jatkuva valvonta otti yhteyttä Asunto Oy Orioninteen isännöitsijään ilmoittaen, että yhtiön tulee poistaa jäteaitauksen tonttien 3 ja 11 rajan läheisyydessä oleva rajan suuntainen jäteaitauksen osuus. Tämän johdosta Asunto Oy Orioninne poisti aidan tämän osuuden huhtikuussa 2016.

Asunto Oy Orioninkatu 11 ei ollut tyytyväinen jatkuvan valvonnan edellyttämiin toimenpiteisiin. Yhtiön mukaan jäteaitauksen eteläsivun poistaminen ei ollut riittävä toimenpide. Yhtiö toisti edelleen rakennusvalvonnalle toimittamissaan useissa lisäkirjelmissä vaatimuksensa siitä, että rakennusvalvontavirasto ryhtyy toimenpiteisiin jäteaitauksen poistamiseksi nykyisestä sijaintipaikastaan.

Vastine

Rakennusvalvonta varasi helmi-maaliskuussa 2017 Asunto Oy Orioninteelle mahdollisuuden antaa kirjallinen vastine Asunto Oy Orioninkatu 11:n vaatimusten johdosta. Orioninne antoi vastineen. Yhtiö toteaa vastinekirjelmässään seuraavaa:

Rakennusvalvonta-asia koskee jäteaitauksen sijaintia rajan tuntumassa. Asunto Oy Orioninne poisti jäteaitauksen eteläsivun Asunto Oy Orioninkatu 11:n vastaiselta rajalta saatuaan tähän ohjeistuksen rakennusvalvonnan viranhaltijalta. Asunto Oy Orioninteen jäteastioiden sijoitus on määräysten mukainen. Jäteastiat eivät aiheuta haittaa.

Jäteaitaus rakennettiin sen nykyiselle paikalle vuonna 2000 pidetyn palotarkastuksen seurauksena. Tätä ennen Asunto Oy Orioninteen jäteastiat olivat kiinni rakennuksessa sen kaakkoiskulmalla. Nykyisellä paikalla jätehuolto voidaan järjestää paikalliset olosuhteet huomioiden



10.11.2017

mahdollisimman turvallisesti käyttäen omaa kiinteistöä. Jäteastioiden vieressä kasvaa komea vanha puu, joka on maisemakuvallisesti merkittävä.

Tontin pohjoispäädyssä ei ole mahdollista järjestää jätehuollon tarvitsemia tiloja, sillä pohjoispäädyn tilan vie käytännössä kokonaan Asunto Oy Orionrinteen autopaikat. Pohjoispäädyssä ei ole ikkunoita tms. ilmanottoaukkoja, joten autot voivat sijaita rakennuksen vieressä. Tontti rajautuu pohjoisessa jalankulkuväylään, joten jäteautolla ajaminen aiheuttaisi jalankulkijoille vaaratilanteita.

Asunto Oy Orionrinteen rakennuksen itäpuolella on tasaista asfaltoitua pihaa vain sen verran, että rakennuksen takana pääsevät ajamaan huolto- tms. autot. Itäpuolen kapealla asfaltoidulla alueella ei ole mahdollista kääntää jäteautoa. Muu osa itäpuolen tontista viettää jyrkästi alaspäin. Rinteeseen rakentaminen vaatisi täyttöjä rinteeseen ja massiiviset perustukset. Itäpuolen pihalle ei ole mahdollista järjestää jätetoimintoja. Rakennuksen länsipuolelle ei ole myöskään mahdollista järjestää jätetoimintoja.

Asunto Oy Orionrinne toteaa vastineessaan lisäksi, että yhtiö poistaa jäteaitauksen itäreunasta vielä sen osan, joka tällä hetkellä jää rakennusjärjestyksen 18 §:ssä tarkoitetun 45 asteen kulman alle.

Yhtiö toteaa vastineessaan vielä, että se istuttaa jäteastioiden eteläpuolelle tontille 3 Asunto Oy Orioninkatu 11:n vastaiselle rajalle maisemointi-istutuksia.

Sovelletut säännökset ja määräykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 157 §:n mukaan kiinteistön jätehuolto tulee toteuttaa siten, ettei sen järjestäminen aiheuta haittaa terveydelle eikä ympäristölle.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 56 §:n mukaan kiinteistön jätehuoltoa palvelevien tilojen ja rakennelmien järjestämisessä tulee ottaa



10.11.2017

huomioon rakennuksessa harjoitettavan toiminnan laatu sekä mahdollisuus jätteen keräysvälineiden sijoittamiseen sen mukaan kuin asiasta erikseen säädetään. Tarvittaessa nämä tilat ja rakennelmat on aidattava tai muutoin suojattava palovaaran ja ympäristöhaittojen välttämiseksi.

Asunto Oy Orionrinteen hallitsemalla tontilla, kiinteistötunnus 91-21-655-3, voimassa olevassa asemakaavassa nro 2084 vuodelta 1941 ei ole tontin jätehuoltoa koskevia määräyksiä.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen 50 §:n mukaan, jos jätteiden keräysvälineet sijoitetaan tontin pihamaalle, niiden suojaksi on rakennettava jättesuoja, -katos tai -aitaus tai ne on maisemoitava istutuksin.

Rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan korkeintaan 30 neliömetrin suuruisen aitauksen, katoksen tai suojan rakentaminen jätteiden keräilyä varten on vapautettu toimenpideluvan hakemisesta.

Rakennusjärjestyksen 18 §:n mukaan vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava naapuritontin rajasta vähintään niin kauaksi, että piirretäessä tontin rajalta 45 asteen kulmassa suora rakennelman on jäätävä kokonaan sen alle. Rakennelman sijoittaminen edellä mainittua lähemmäksi edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa rakennelma naapurin rajaan asti, vaikka naapuritontin omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.

Pääkaupunkiseudun yleisten jätehuoltomääräysten 14 §:n mukaan jätteiden keräysvälineet voidaan sijoittaa ulkotilaan avoimeen paikkaan, aitaukseen, katokseen, erilliseen suojarakennukseen tai rakennuksessa olevaan jätehuoneeseen.

Jätehuoltomääräysten 15 §:n mukaan keräysvälineiden sijoituspaikkaa valittaessa tulee ottaa huomioon myös paloturvallisuus sekä riittävä etäisyys rakennusten ikkunoihin ja ilmanottoaukkoihin.

Suomen rakentamismääräyskokoelman osan D2, Rakennusten sisäilmasto ja ilmanvaihto, Määräykset ja ohjeet 2012, kohdan 3.4.1 määräyksen mukaan ulkoilmalaitteet on sijoitettava siten, että rakennukseen tuleva ulkoilma on mahdollisimman puhdasta. Kohdan 3.4.1.1 ohjeen mukaan ulkoilmalaitteen vähimmäisetäisyys jätteiden säilytyspaikoista on 8 m.

Muut sovelletut oikeusohjeet



10.11.2017

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116 §, 166 § ja 186 §

Hallintolaki 11 § ja 34 §

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

Päätöksen perustelut

Asunto Oy Orionrinteen hallitseman tontin, kiinteistötunnus 91-21-655-3, jätepiste on aiemmin sijainnut yhtiön omistaman asuinrakennuksen eteläpäädyssä rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Pelastusviranomaisen antaman siirtomääräyksen jälkeen jätepiste on siirretty nykyiseen paikkaansa tontilla ja jätepuiston ympärille on rakennettu jäteaitaus lukuun ottamatta jätepuisteeseen käyntiä sen länsipuolelta. Rakennusvalvonnan jatkuvan valvonnan yhteydenoton jälkeen yhtiö on poistanut jäteaitauksen eteläsivun.

Jäteaitauksen lyhin etäisyys tontin 3 asuinrakennukseen on noin 5,5 metriä. Asunto Oy Orioninkatu 11:n omistaman asuinrakennuksen pohjoispääty sijaitsee tonttien 3 ja 11 välisestä rajasta noin 6,8 metrin päässä. Jäteaitauksen lyhin etäisyys tontin 11 asuinrakennukseen on yli 7 metriä. Jättesäiliöt sijaitsevat jäteaitauksen sisäpuolella, joten niiden etäisyys rakennuksiin on edellä selostettua suurempi. Asunto Oy Orioninkatu 11:n rakennuksen 1. kerroksen jäteaitausta lähinnä oleva asunnon ikkuna kuten myös rakennuksen 1. kerroksen jäteaitausta lähinnä oleva asunnon parveke sijaitsevat yli 8 metrin päässä jäteaitauksesta.

Välittömästi jäteaitauksen pohjoispuolelle sijaitsee iso vaahtera. Jäteaitauksen siirto nykyisestä sijaintipaikastaan pohjoisemmaksi edellyttäisi tämän vaahteran kaatamista. Puuta ei ole asemakaavassa suojeltu, mutta otettaessa huomioon, että tontilla 3 kasvaa vain muutamia isompia puita, nyt tarkoitettua puun kaatamista ei voida pitää suotavana. Lisäksi jäteaitauksen siirto pohjoisemmaksi myös pienentäisi merkittävästi jäteaitauksen ja jättesäiliöiden etäisyyttä tontin 3 asuinrakennuksesta.

Tontin 3 maanpinta laskee merkittävästi tontin koko itäosalla. Jätepuiston sijoittaminen tontin tälle itäosalle ei ole käytännössä toimivasti toteutettavissa. Tontin 3 pohjois-/koillisosasta ei myöskään ole hankaluu-
detta järjestettävissä uutta jätepuiston sijaintipaikkaa, koska käynti tänne sijoitettavalle jätepuisteeselle olisi pakko järjestää tontin 3 pohjoispuolella sijaitsevan puistoalueen kautta.

Jätepuiston sijoittaminen tontille rakennuksen pohjoispäätyyn edellyttäisi siinä nyt olevien viiden autopaikan poistamista. Jätepuiste sijaitisi



10.11.2017

tässä myös aivan Orioninkadun ja Saarenkadun risteysalueen vieressä. Jätepisteen sijoittaminen tähän ei olisi jätehuollon toimivuuden ja turvallisuuden kannalta hyvä ratkaisu. Rakennuksen länsipuolella Orioninkadun katualueen ja rakennuksen välissä ei ole tilaa jätepisteelle.

Otettaessa huomioon vallitsevat tosiseikat on katsottava, että tontin 3 pihalla ei ole osoitettavissa jätepisteelle nykyistä parempaa, toimivampaa ja turvallisempaa sijaintipaikkaa. Tontin 3 jätepisteen jäteaitauksesta ja jätepisteen käytöstä ei voida katsoa aiheutuvan Asunto Oy Orioninkatu 11:n hallitseman tontin 11 käytölle tai yhtiön omistaman asuinrakennuksen asukkaille huomattavaa haittaa.

Asiassa ei ole tarpeen ryhtyä velvoitetoimenpiteisiin, joilla määrättäisiin tontin 3 jäteaitaus siirrettäväksi tai enemmälti poistettavaksi. Jäteaitaus ja jätessäiliöt ovat paloturvallisuus huomioon ottaen riittävällä etäisyydellä Asunto Oy Orioninkatu 11:n omistaman asuinrakennuksen ikkunoista ja ilmanottoaukoista.

Vaikka jäteaitausta ei ole syytä velvoittaa siirrettäväksi, jätepisteen eteläreunalle on kuitenkin syytä velvoittaa istutettavaksi pensasaita. Paikkaan sopivana pensasaitana on pidettävä aitataimista istutettavaa orapihlaja-aitaa. Kun pensasaita istutetaan aitataimista koko jätepisteen eteläreunan alueelle, pensasaidan latvusto kasvaa tiheäksi ja tuuheaksi pensasaidan rungon alaosasta lähtien, ja lopputuloksena on yhtenäinen ja peittävä orapihlaja-aita.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Valokuvia
- 3 Vaatimuskirjelmät
- 4 Vastine
- 5 Asemapiirros
- 6 Asemakaava
- 7 Jätejärjestelyt ohje

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet



10.11.2017

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asunto Oy Orioninkatu 11:n hallituksen puheenjohtaja tiedusteli sähköpostitse 9.8.2017 rakennusvalvonnalta jäteaitausasian etenemistä. Asian valmistelija rakennusvalvonnassa vastasi tiedusteluun sähköpostitse 10.8.2017 ilmoittaen seuraavaa: Asia valmistellaan Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksentekoa varten. Jaosto aloittaa säännölliset kokouksensa parittomilla viikoilla perjantaisin ensi viikolla. Tässä vaiheessa pystyn ilmoittamaan arviona, että asia käsitellään jaostossa syyskuussa tai loka-kuussa. Helsingin kaupungin vanhan organisaation rakennuslautakunta piti viimeiset kokouksensa toukokuussa. Asiaa ei ehditty valmistella rakennuslautakunnan päätettäväksi.

Tämän jälkeen Asunto Oy Orioninkatu 11:n hallituksen puheenjohtaja lähetti 17.8.2017 kaupunkiympäristön toimialan päätöksenteon tukeen asiaa koskevan sähköpostiviestin välitettäväksi edelleen ympäristö- ja lupajaoston jäsenille. Päätöksenteon tuki välitti viestin 17.8.2017 jaoston jäsenille ja varajäsenille.

Saatuaan kyseisen viestin jaoston varajäsen Jouni Nevalainen lähetti vielä samana päivänä 17.8.2017 sähköpostiviestin, jossa hän tarjosi Helsingin alueen HSY jätehuoltoasiamiehenä apuaan asian ratkaisemiseksi todeten: Alan ammattilaisena näkisin tässä olevan sovittelun ja jätehuoltosuunnittelun paikan. Asia voi ratketa hyvinkin ilman lupajaoston käsittelyä.

Kun tämä Jouni Nevalaisen viesti oli välikäsien kautta tullut asian valmistelijalle rakennusvalvonnassa, rakennusvalvonta lähetti 22.8.2017 Asunto Oy Orioninkatu 11:n hallituksen puheenjohtajalle ja Asunto Oy Orionrinteen isännöitsijälle sekä Jouni Nevalaiselle sähköpostiviestin,



10.11.2017

jossa todettiin seuraavaa: Jouni Nevalainen tarjoaa viestissään työteh-
täviinsä HSY jätehuoltoasiamiehenä liittyen apuaan asian ratkaisemi-
seksi. Rakennusvalvonta toteaa, että Jouni Nevalainen on asiassa pa-
rempi asiantuntija kuin millaista todellista asiantuntemusta rakennus-
valvonnasta tähän asiaan liittyen löytyy. Rakennusvalvonnan näke-
myksen mukaan asiassa kannattaisi ottaa yhteyttä Jouni Nevalaiseen
ja selvittää asiaa hänen johdollaan. Asiantuntijan johdolla asiassa saat-
taisi olla mahdollista löytää molempia yhtiöitä riittävässä määrin tyydyt-
tävä sovintoratkaisu ja välttää asian käsittely ympäristö- ja lupajaostos-
sa sekä tämän jälkeen mahdollisesti vielä Helsingin hallinto-
oikeudessa. Jouni Nevalaisen puhelinnumero ja sähköpostiosoite ovat
hänen viestinsä lopussa. Rakennusvalvonta on luottavainen sen suh-
teen, että asiassa olisi vielä löydettävissä neuvotteluratkaisu, koska nyt
olemme saaneet avuksemme oikeanlaista asiantuntija-apua.

Asiassa saatiinkin tämän jälkeen käynnistettyä Jouni Nevalaisen joh-
dolla sovittelu yhtiöiden välillä. Jouni Nevalainen hoiti sovittelua osaa-
vasti ja asiallisesti. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan yhtiöiden
olisi ollut järkevää sopia asiasta Jouni Nevalaisen esittämien ratkaisui-
mallien pohjalta. Yhtiöt eivät kuitenkaan näin tehneet. Jouni Nevalainen
kirjoitti jo 4.9.2017 Asunto Oy Orioninkatu 11:n hallituksen puheenjoh-
tajalle ja asian käsittelijälle rakennusvalvonnassa lähettämässään säh-
köpostiviestissä: Näyttäisi siltä, ettei sopua löydy, koska taloyhtiöiden
edustajat ovat jokaisesta ehdotuksesta ja asiasta eri mieltä.

Sovittelu ei siis edennyt suotuisasti. Vaikuttaa siltä, että yhtiöiden välillä
ei tulla saamaan aikaan asiasta sopimusta. Näin ollen asia on ollut syy-
tä valmistella jaoston päätettäväksi. Rakennusvalvonnan elokuun alku-
puoliskolla Asunto Oy Orioninkatu 11:n hallituksen puheenjohtajalle an-
tama arvio asian käsittelystä jaostossa syyskuussa tai lokakuussa ei to-
teutunut, koska rakennusvalvonta odotti, löytyykö asiaan ratkaisu sovit-
telun kautta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Valokuvia
- 3 Vaatimuskirjelmät
- 4 Vastine



10.11.2017

Asia/10

- 5 Asemapiirros
- 6 Asemakaava
- 7 Jätejärjestelyt ohje

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7

Tiedoksi

Maanmittauslaitos