

16.02.2023

1

Tunnus	41-0076-23-B LP-091-2022-02183
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Jäähdytintie 10
Rakennuspaikka	Suurmetsä, 091-041-0006-0006 Jäähdytintie 10
Pinta-ala	1500 m ²
Kaava	9200
Lainvoimaisuus	1987
Sallittu kerrosala	750 m ²
Rakennettu kerrosala	582 m ²
Alueen käyttö	T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
Pääsuunnittelija	Kukkonen Risto Olavi diplomi-insinööri, insinööri, rakennusarkkitehti, rakennusinsinööri Suomen Thermorakenne Oy

Rakennustoimenpide Teollisuushallin paikallaan pysyttäminen ja laajennus

HEL 2023-000345

Haetaan rakennuslupaa kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennukselle 10 vuodeksi. Halli on rakennettu luvalla 41-1365-69-A. Viimeisimmän jatkoluvan 41-4970-01-AJ mukaan määräaikainen rakennus on saanut olla paikallaan 31.12.2020 asti. Rakennuksella ei tällä hetkellä ole voimassa olevaa rakennuslupaa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on päätöksellään 16.9.2021 § 248 velvoittanut Kiinteistö Oy Helsingin Jäähdytintie 10:n purkamaan kaavatontilla 91-41-6-6 (Jäähdytintie 10) sijaitsevan luvattoman rakennuksen sekä viemään purkujätteet pois kiinteistöltä 1.4.2022 mennessä.

Rakennuslupahakemus on tämän jälkeen laitettu vireille. Lupahakemus on jätetty 11.3.2022.

Rakennukseen on tehty varastoparven laajennus 18 m² ilman rakennuslupaa. Nyt haetaan rakennuslupaa myös parvelle ja erikseen määrittelemättömille sisätilamuutoksille.

Tontti 91-41-6-6, Jäähdytintie 10 on merkitty kiinteistörekisteriin 24.12.2022.

Kaupunkiympäristön maaomaisuuden toimiala kehittäminen ja tontit -palvelu on jatkanut maanvuokrasopimusta 31.12.2042 saakka.

Hakija on toimittanut rakenteellisen turvallisuuden arviointitodistuksen ja käyttö- ja huolto-ohjeen. Rakennus on niiden mukaan kohtalaisessa kunnossa. Mitään erityisiä huolto- ja kunnossapitotoimenpiteitä ei ole tehty käyttöiän aikana.

Kuuleminen Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi sijainti ja kaavan sisältö huomioon ottaen.

Rakennusoikeus e=0,50 (750 m²)

Rakennusoikeuden käyttö

	Käyttötarkoitus	Vanha	Uusi	Purku	Yhteensä
	teollisuus- ja varistorakennusten kerrosalaa	582	18		600
Autopaikat	Vähintään	5			
	Rakennetut	5			
	Yhteensä	5			

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 18 m²
Tilavuus 54 m³
Paloluokka P3

Lausunnot

Lausunnon antaja Pelastuslaitos
Lausunto pvm 05.05.2022
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)
Lausunto pvm 23.03.2022
Lausunnon tulos ei huomautettavaa

Lausunnon antaja Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO
Lausunto pvm 15.03.2022
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja	Ympäristöpalveluiden ympäristönsuojeluyksikkö
Lausunto pvm	31.05.2022
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkimittaushpalvelut (Rakennusluvan myöntämisen edellytykset)
Lausunto pvm	01.11.2022
Lausunnon tulos	lausunto
Lausunnon antaja	Kaupunkimittaushpalvelut (Rakennusluvan myöntämisen edellytykset)
Lausunto pvm	09.01.2023
Lausunnon tulos	lausunto
Esittelijän perustelut	Toimitettujen selvitysten, suunnitelmien ja valokuvien perusteella ei voida varmistua, että rakennus olisi turvallinen ja terveellinen. Pyydettyjä rakenteellisia lisäselvityksiä ei ole toimitettu.

Päätösehdotuksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on muun ohessa se, että rakentaminen täyttää sille MRL 117 §:ssä säädetyt sekä muut kyseessä olevan lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset.

MRL 117 §:n mukaan rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen olennaiset tekniset vaatimukset.

Hakemuksen yhteydessä toimitetuissa suunnitelmissa esitetään tiloille kahta eri käyttötarkoitusta, harrastetila/autokorjaamo. Käyttötarkoituksilla on erilaiset vaatimukset koskien mm. ilmanvaihtoa ja paloturvallisuutta, joten tilalla ei voi olla kahta eri käyttötarkoitusta. Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastohalli. Lupahakemuksessa ei ole haettu käyttötarkoituksen muutosta eikä suunnitelmissa esitetty uuden käyttötarkoituksen mukaisten vaatimusten täyttymistä. Pohjapiirustukseen ei ole merkitty lattiakaivoja, autokorjaamokäytössä olevissa tiloissa tulee olla öljyn- ja hiekanerotuskaivot. Poikkeamia rakentamismääräyksistä ei ole esitetty.

Suunnitelmien perusteella ei voida varmistua käyttäjien

turvallisuudesta ja terveydellisistä oloista tai tilojen määräysten mukaisuudesta. (MRL 120 §).

Hakemuksen yhteydessä toimitettujen rakenteellisen turvallisuuden arviointitodistuksen sekä käyttö- ja huolto-ohjeen sisältö on hyvin suppea. Rakennus on selvitysten mukaan kohtalaisessa kunnossa mutta niistä ei käy ilmi, miten asia on selvitetty eikä niissä esitetä korjaus- ja huoltotoimenpiteitä. Alun perin hakemuksen liitteenä olleessa rakenteellisen turvallisuuden arviointitodistuksessa oli huomautus maanvaraisessa laatassa olevien vetotankojen ja huonosti toimivien ratkaisujen tarkistuksesta. Rakennusvalvonta on 30.6.2022 pyytänyt selvittämään vetotankojen ja alapohjan ratkaisujen toimivuuden. Hakija on 1.7.2022 ilmoittanut tutkivansa seuraavalla viikolla. Hakija ei ole toimittanut selvityksiä ja hakija on poistanut alkuperäisen rakenteellisen turvallisuuden arviointitodistuksen hakemukselta.

Myöhemmin toimitetussa rakenteellisen turvallisuuden arviointitodistuksessa 8.11.2022 vetotankojen kuntoa ei ole selvitetty. Koska edellä mainittua tarkastusta ei ole suoritettu, viranomainen ei voi näin ollen varmistua rakenteiden lujuudesta ja vakaudesta (117 a §).

Pelastuslaitos on toimittanut lupahakemuksen johdosta lausunnon, jossa todetaan: "Jäteastiat on sijoitettu rakennukseen kiinni, asemapiirroksessa jäteastiat on sijoitettu takanurkkaan lähelle rakennusta. Jäteastiat tulee sijoittaa lukittuun ja valaistuun katokseen ulkona yli kahdeksan metrin päähän rakennuksista (myös naapuritontin rakennuksesta) tai ne on sijoitettava EI 30 rakentein palo-osastoituu katokseen. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa ei saa säilyttää rakennuksen välittömässä läheisyydessä niin, että siitä aiheutuu tulipalon syttymisen tai leviämisen vaaraa tai että tulipalon sammuttaminen vaikeutuu."

Paloasetuksen mukaan eri käyttötarkoitukset palo-osastoidaan toisistaan. Myöskään palavan nesteiden varasto/öljysäiliö ei voi olla samassa palo-osastossa muiden tilojen kuten nyt lupapiirustuksessa on esitetty. Rakennuksen tiedoissa pääasiallisesti lämmitystavaksi on ilmoitettu ilmakeskuslämmitys ja polttoaineeksi kevyt polttoaine.

Lupahakemuksen ja -materiaalin perusteella ja huomioiden pelastuslaitoksen antama lausunto, viranomainen ei voi varmistua rakennuksen paloturvallisuudesta (MRL 117 b §).

LVI-lausunnon mukaan varsinaista ilmanvaihtoa ei ole eikä

selvitys vesi- ja viemäriasennuksista vastaa pääpiirustuksia. Korjaamotilan edellyttämiä öljyn- ja hiekanerotuskaivoja ei ole suunnitelmassa esitetty eikä hakemuksella ole selvitystä, että niitä olisi tiloissa. Lämmitysmuoto ilmalämpöpumppu on ristiriidassa rakennuksesta ilmoitettujen tietojen kanssa

Lupahakemuksen ja -materiaalin perusteella viranomainen ei voi varmistua siitä, että rakennus on käyttötarkoitukseen sopiva, terveellinen ja turvallinen (MRL 117 c §).

Ympäristöpalveluiden ympäristönsuojeluyksikkö on toimittanut lupahakemuksen johdosta lausunnon, jossa todetaan: "Vuonna 2009 kiinteistöllä on ollut suoja-allastamaton öljysäiliö. Hakemusasiakirjoista ei tarkkaan selviä, millainen öljysäiliö kiinteistöllä nyt on. Öljysäiliöistä on määrätty Helsingin kaupungin ympäristönsuojelumääräysten 11 §:ssä. Asiassa tulee selvittää, että kiinteistön öljysäiliö on ympäristönsuojelumääräysten mukainen."

Ympäristöpalvelun lausuntoon ei ole vastattu, joten rakennusvalvonta ei voi varmistua ympäristönsuojelumääräysten täyttymisestä.

Lupahakemus on puutteellinen hule- ja pintavesien hallinnan osalta. Rakennuksessa ei ole räystäskouruja, syöksytorvia eikä rännikaivoja, joten katto- ja pintavesien käsittelyä ei ole esitetty.

Edellä selostetun mukaisesti lupahakemus ei täytä MRL:ssä säädettyjä rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä. Pyydettyjä selvityksiä ja täydennyksiä ei ole toimitettu. Lupahakemus on siten hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a §, 117 b §, 117 c §, 117 d §, 117 j §, 120 §, 125 §, 133 §, 135 §

Liitteet Muu selventävä aineisto
Kuntoselvitys
Lausunto

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

16.02.2023

6

Käsittelijä

Anne Karppinen
Lupa-arkkitehti
puh. 310 26407