



16.09.2021

§ 186

Velvoitteen asettaminen, luvattoman rakennuksen purkaminen, Jäähdytintie 10, Kiinteistö Oy Helsingin Jäähdytintie 10

HEL 2021-000250 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla velvoittaa Kiinteistö Oy Helsingin Jäähdytintie 10:n purkamaan tontilla 91-41-6-6, osoitteessa Jäähdytintie 10 sijaitsevan rakennuksen sekä viemään purkujätteet pois kiinteistöltä 1.4.2022 mennessä.

Nyt asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kolmekymmentätuhatta (30 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on kolmetuhatta (3 000) euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti lisäksi rakennusvalvontataksan 12 §:n b kohdan nojalla määrätä Kiinteistö Oy Jäähdytintie 10:n maksamaan kahdentuhannen (2 000) euron suuruisen valvontamaksun rakennusvalvonnan suorittamista valvontatoimenpiteistä. Valvontamaksuun haetaan muutosta oikaisuvaatimuksella kaupunkiympäristölautakunnalta kuntalain 134 §:n mukaisesti.

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 rakennusvalvontapalvelulle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Pöytäkirjanote haastemiestiedoksiantona velvoitetulle.

Pöytäkirjanote Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Tiedoksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle ja ympäristöpalvelulle.

Perustelut

Määräaikaisen rakennusluvan umpeen kulumisen jälkeen rakennuksen paikallaan pysyttäminen vaatii maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaisen rakennusluvan ja sellaista ei ole haettu eikä myönnetty.



16.09.2021

Kun tarkastuslausunto, jossa vaaditaan rakennuksen purkamista, on annettu tiedoksi yhtiölle 17.2.2021, niin yhtiöllä on ollut yli puoli vuotta aikaa rakennuslupahakemuksen vireille panemiseen.

Tontin ulkopuoliselta vuokra-alueelta on purettu pressurakennelma, joten sen osalta ei ole tarvetta velvoitteen asettamiseen.

Asemakaava

Tontilla on voimassa asemakaava nro 9200, jossa tontti on osoitettu teollisuus- ja varastotarkoitukseen. Tontin pinta-ala on 1500 m² ja rakennusoikeus 750 k-m².

Rakennuslupatilanne

Tontille on rakennettu määräaikaisen rakennusluvan 41-1365-A-69 nojalla yksikerroksinen teollisuusrakennus, joka viimeimmän rakennusluvan mukaan sai olla paikallaan 31.12.2020 saakka. Rakennus on kerrosalaltaan 582 m².

Tontin vuokraus

Kaupunki/maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelut on 14.2.2020 vuokrannut uudelleen Kiinteistö Oy Helsingin Jäähdytintie 10:lle 41. kaupunginosan (Suurmetsä) korttelin 41006 tontin nro 6 (pinta-ala 1 500 m², os. Jäähdytintie 10) teollisuus- ja varastotarkoitukseen 1.1.2021 – 31.12.2021 väliseksi ajaksi.

Päätöksen mukaan maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytys on vuokralaisen antama kirjallinen vakuutus, että tontilla olevalla rakennuksella on voimassa oleva rakennuslupa ja että rakennus on rakennusluvan mukainen.

Lisäksi vuokrauspäätöksessä on määrätty vuokralaiselle tilapäisellä vuokrauksella vuokratun 120 m²:n suuruinen määräala tontin ulkopuolelta kiinteistöstä tyhjennettäväksi 30.6.2021 mennessä.

Vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu. Vuokra-alue tontin ulkopuolelta on tyhjennetty ja tällä vuokra-alueella oleva pressurakennelma on purettu.

Rakennusvalvonnan tarkastuslausunto 11.1.2021

Tontille (91-41-6-6) on aikanaan määräaikaisen rakennusluvan nojalla rakennettu yksikerroksinen teollisuusrakennus, jonka paikoillaan pysyttämisen määräaika on viimeisen rakennuslautakunnan 1.10.2002 myöntämän luvan 41-4970-01-AJ mukaan päättynyt 31.12.2020.



16.09.2021

Paikallakäynnillä 11.1.2021 todettu, ettei 41-4970-01-AJ lupamääräyksiä ole noudatettu ja kyseinen teollisuusrakennus on pysytetty paikoillaan ilman lupaa. Myöskään teollisuusrakennuksen paikallaan pysyttämistä koskevaa lupahakemista ei ole vireillä rakennusvalvontapalveluissa 11.1.2021. Luvatta paikoillaan pysytetty rakennelma on sijoitettu tontinrajojen ulkopuolelle, asemakaavassa määritellylle E-alueelle.

Tämän johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan, jollei asiassa muuta ilmene, esittämään, että tontin haltijalle Kiinteistö Oy Jäähdytintie 10:lle asetetaan velvoite purkaa teollisuusrakennus ja rakennelma sekä kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Tarkastuslausunnon tiedoksi

Helsingin käräjäoikeuden haastemies on antanut tarkastuslausunnon tiedoksi Kiinteistö Oy Helsingin Jäähdytintie 10:lle 17.2.2021.

Vastine tarkastuslausuntoon 3.3.2021

Rakennusluvan vanhentuminen on päässyt epähuomiossa tapahtumaan. Jäähdytintie 10 länsipuolelta on varsinaisen toimitilarakennuksen maanvuokrasopimuksen lisäksi aikanaan vuokrattu lisäalue Helsingin kaupungilta. Lisäalueella on toimitilassa nyt olevan vuokralaisen toimesta pystytetty väliaikainen pressukatot. Mainitusta lisäalueesta luovutaan 30.6.2021 mennessä. Tuohon ajankohtaan mennessä myös väliaikainen pressukatot tullaan purkamaan ja lisäalueelta siirretään kaikki irtain pois.

Rakennusluvan uudistamiseksi on jo palkattu arkkitehti. Edellä esitetyn perusteella uhkasakon asettamista ja muita pakkokeinoja pidämme tässä asiassa kohtuuttomina. Pakkokeinot ovat tarpeettomia koska toimiin on ryhdytty. Maanvuokrasopimus on jo uudistettu ja rakennuslupa pyritään saamaan mahdollisimman pian asianmukaiseen kuntoon.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §
Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §
Uhkasakko ja teettämisuhka



16.09.2021

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa 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.

Uhkasakkolaki 1 §, 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 20 §, 22 §, 23 § ja 24 §.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta Jäähdytintie 10.df
- 2 Jäähdytintie 10 valokuva
- 3 Rakennuslupapäätös 41-4970-01-AJ Jäähdytintie 10
- 4 Tarkastuslausunto 41-0003-21-HAL
- 5 Vastine tarkastuslausuntoon Jäähdytintie 10
- 6 Jäähdytintie 10 tontin vuokrauspäätös

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Kiinteistö Oy Helsingin
Jäähdytintie 10

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



16.09.2021

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta Jäähdytintie 10.df
- 2 Jäähdytintie 10 valokuva
- 3 Rakennuslupapäätös 41-4970-01-AJ Jäähdytintie 10
- 4 Tarkastuslausunto 41-0003-21-HAL
- 5 Vastine tarkastuslausuntoon Jäähdytintie 10
- 6 Jäähdytintie 10 tontin vuokrauspäätös

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Helsingin
Jäähdytintie 10

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
Maanmittauslaitos / Kirjaamisasiat