

16.02.2023

1

Tunnus	41-0179-23-A LP-091-2022-00539
Hakija	Kiinteistö Oy Helsingin Tuulilasintie 23
Rakennuspaikka	Suurmetsä, 091-041-0012-0024 Tuulilasintie 23
Pinta-ala	1475 m ²
Kaava	9200
Lainvoimaisuus	1987
Sallittu kerrosala	738 m ²
Rakennettu kerrosala	577 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

HEL 2023-001062

Haetaan rakennuslupaa kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennukselle 10 vuodeksi. Halli on rakennettu luvalla 41-1376-76-A. Viimeisimmän jatkoluvan 41-4972-01-AJ mukaan määräaikainen rakennus on saanut olla paikallaan kauintaan 31.12.2020 asti. Rakennuksella ei tällä hetkellä ole voimassa olevaa rakennuslupaa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on päätöksellään 25.11.2021 § 248 velvoittanut Kiinteistö Oy Helsingin Tuulilasintie 23:n purkamaan kaavatontilla 91-41-12-24 (Tuulilasintie 23) sijaitsevan luvattoman rakennuksen sekä viemään purkujätteet pois kiinteistöltä 1.8.2022 mennessä.

Rakennuslupahakemus on tämän jälkeen laitettu vireille. Lupahakemus on jätetty 29.6.2022.

Tontti 91-41-12-24, Tuulilasintie 23 on merkitty kiinteistörekisteriin 24.12.2022.

Kaupunkiympäristön maaomaisuuden toimiala kehittäminen ja tontit -palvelu on jatkanut maanvuokrasopimusta 31.12.2032 saakka.

	<p>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.</p>	
Kuuleminen	<p>Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi sijainti ja kaavan sisältö huomioon ottaen.</p>	
Rakennusoikeus	<p>e=0,50 (738 m²)</p>	
Autopaikat	Vähintään	5
	Rakennetut	5
	Yhteensä	5
Hankkeen laajuus		
Paloluokka	<p>P3</p>	
Lausunnot		
Lausunnon antaja	<p>Pelastuslaitos</p>	
Lausunto pvm	<p>31.08.2022</p>	
Lausunnon tulos	<p>lausunto</p>	
Lausunnon antaja	<p>Tonttiosasto (Vuokrasopimuksenmukaisuus)</p>	
Lausunto pvm	<p>30.06.2022</p>	
Lausunnon tulos	<p>ei huomautettavaa</p>	
Lausunnon antaja	<p>Rakennusluvan myöntämisen edellytykset / KMO</p>	
Lausunto pvm	<p>30.06.2022</p>	
Lausunnon tulos	<p>lausunto</p>	
Lausunnon antaja	<p>Ympäristöpalveluiden ympäristönsuojeluyksikkö</p>	
Lausunto pvm	<p>09.09.2022</p>	
Lausunnon tulos	<p>lausunto</p>	
Lausunnon antaja	<p>Kaupunkimittaushpalvelut (Rakennusluvan myöntämisen edellytykset)</p>	
Lausunto pvm	<p>01.11.2022</p>	
Lausunnon tulos	<p>lausunto</p>	
Lausunnon antaja	<p>Kaupunkimittaushpalvelut (Rakennusluvan myöntämisen edellytykset)</p>	
Lausunto pvm	<p>09.01.2023</p>	
Lausunnon tulos	<p>lausunto</p>	
Esittelijän perustelut	<p>Toimitettujen selvitysten, suunnitelmien ja valokuvien perusteella</p>	

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 säädettyt 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 toimitettujen rakenteellisen turvallisuuden arviointitodistuksen (asiakirjan mukaan koskee eri osoitetta) 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. Käyttö- ja huolto-ohjeessa viiden vuoden välein tarkastettavaksi merkityistä kohteista ei ole ilmoitettu viimeistä tarkastuspäivää. Rakenteellisen turvallisuuden arviointitodistuksessa mainittu kehien liitokset ja pilareiden alapääst seurantatarkastus jo v. 2025. Rakennusvalvonta on ilmoittanut 3.8.2022 ja uudelleen 19.10.2022, että niiden kunto tulee tarkastaa ennen luvan myöntämistä ja että tästä on saatava tarkennus kuntotarkastukseen.

Koska edellä mainittua tarkastusta ei ole suoritettu, viranomaisen ei voi varmistua rakennuksen rakenteiden lujuudesta ja vakaudesta (MRL 117 a §).

Pelastuslaitos on toimittanut lupahakemuksen johdosta lausunnon, jossa todetaan: "2. kerroksen toimistotiloista järjestettävä varatie kiintopainikkeella varustetun ikkunan ja kiinteiden varatietikkaiden avulla. Osoitenumeroinnin tulee olla sijoitettu näkyvästi kadun puoleiseen julkisivuun tai kadun varteen portille ja sen on oltava valaistu. Alkusammutuskaluston sijoitusta ei ole esitetty rakennusluvassa. Rakennuksessa on oltava 6 kg:n alkusammuttimia 1 kpl/alkava 300 m². Savunpoistoa ei ole esitetty rakennusluvassa. Savunpoistojärjestelyt järjestyvät todennäköisesti hallien osalta korkeiden ovien ja käyntiovien kautta. Veden pääsulku ja sähköpääkeskus tulee olla kyltein merkitty ulkoa asti."

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

Rakennuksen tiedoissa pääasiallisesti lämmitystavaksi on ilmoitettu vesikeskuslämmitys ja polttoaineena kevyt polttoaine. Suunnitelmassa ilmakekuslämmitys ja polttoaineena kevyt polttoaine. Huoltotilan edellyttämiä öljyn- ja hiekanerotuskaivoja ei ole esitetty suunnitelmissa. Ulkona sijaitsevan öljysäiliön kuntotarkastusta ei ole toimitettu.

Rakennusvalvonta on pyytänyt hakijalta LVI-lausuntoa 3.8.2022, jota ei ole toimitettu.

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: "Mikäli tontilla tehdään vähäistä suurempia kaivutöitä, on maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve selvitettävä asianmukaisilla tutkimuksilla hyvissä ajoin ennen kaivutöiden aloittamista. Mikäli alue todetaan tutkimuksissa pilaantuneeksi, tulee puhdistamisesta toimittaa ilmoitus Ympäristöpalveluille viimeistään 45 vuorokautta ennen kaivujen aloittamista. Ilmoituksesta tehdään puhdistamispäätös, jonka perusteella mm. alueelta poistettavat maa-ainekset kuljetetaan vastaanottoaikaan, jolla on lupa niiden vastaanottamiseen. Ympäristöpalvelut valvoo puhdistustyötä."

Lupahakemus on puutteellinen hule- ja pintavesien hallinnan osalta. Rakennuksessa ei ole räystäskouruja, syöksytorvia eikä rännikaivoja. Katto- ja pintavesien käsittelyä ei ole suunnitelmissa 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 §, 125 §, 133 §, 135 §

16.02.2023

5

Kuntoselvitys
Lausunto

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

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Anne Karppinen
Lupa-arkkitehti
puh. 310 26407