



10.06.2021

## § 131

### Velvoitteen asettaminen rakennusten, rakennelmien ja aidan purkamiseksi, Raul-Rakennus Oy, Autotallintie 20b

HEL 2021-004297 T 10 04 10

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla velvoittaa Raul-Rakennus Oy:n purkamaan kiinteistöllä 91-429-5-270, Autotallintie 20b olevat luvattomat rakennukset, rakennelmat ja aidan sekä viemään purkujätteet pois kiinteistöltä 1.11.2021 mennessä. Asetetusta velvoitteesta valitetaan Helsingin hallinto-oikeuteen.

Nyt asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on kaksituhatta (2 000) euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää lisäksi rakennusvalvontataksan 12 §:n b kohdan nojalla määrätä Raul-Rakennus Oy:n maksamaan tuhannenkolmensadan (1 300) euron suuruisen valvontamaksun rakennusvalvonnan suorittamista valvontatoimenpiteistä. Valvontamaksuun haetaan muutosta kaupunkiympäristölautakunnalta oikaisuvaatimuksella 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 liitteineen haastemiestiedoksiantona velvoitetulle.

Tiedoksi maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Tiedoksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle ja ympäristöpalveluille.

#### Perustelut

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on vuokrannut Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan kiinteis-



10.06.2021

töstä 91-429-5-270 n. 300 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrään (osoite Autotallintie 20b) Raul-Rakennus Oy:lle työmaakoppien ja rakennustarvikkeiden varastointitarkoitukseen. Vuokrasopimuksen mukaan alue saadaan aidata. Alueelle ei saa rakentaa kiinteitä rakenteita. Työmaaparakeja alueelle sijoitettaessa on otettava huomioon, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsittelystä on erikseen säädetty.

Alue kuuluu kaavamerkinnällä E osoitettuun alueeseen, mikä tarkoittaa liikennekoulutusta ja moottoriharrastustoimintaa palvelevaa aluetta.

Alueelle on rakennettu ja sijoitettu ilman tarvittavia rakennuslupia tai toimenpidelupia useita rakennuksia, rakennelmia ja junavaunu sekä alue on aidattu aitaamalla. Ne myös toteutukseltaan ja ulkoasultaan rumentavat ympäristöä.

Kun rakennuksen, rakennelmien ja aidan rakentaminen vaatii maankäyttö- ja rakennuslain ja ennen vuotta 2000 voimassa olleen rakennusasetuksenkin mukaan rakennusvalvontaviranomaisen luvan ja kun sellaista ei ole myönnetty, on nyt asetettava velvoite rakennusten, rakennelmien, junavaunun ja aidan purkamiseksi. Jos vuokra-alue halutaan aidata, niin aidalle on haettava rakennusvalvonnalta toimenpidelupa. Aidan on rakenteeltaan ja ulkoasultaan sovellettava paikalle ja ympäristöön.

Maa-alueen vuokralainen katsoo, että vastuu vuokra-alueella olevan junanvaunun poistamisesta alueelta kuuluu vuokranantajalle eli Helsingin kaupungille. Helsingin kaupungin tonttiyksikkö katsoo, että vuokrasopimuksen perusteella vastuu asiasta kuuluu vuokralaiselle. Rakennusvalvonnalla ei ole toimivaltaa ratkaista vuokrasopimuksen tulkintaa koskevaa riitaa. Toimivaltainen viranomainen on ensi asteessa yleinen tuomioistuin.

Maa-alueen vuokralainen katsoo, että kun vuokra-alueella ympäröivä aita on rakennettu toisen toimesta ennen vuokrasopimuksen laatimista, niin vastuu aidasta kuuluu kaupungille vuokranantajana. Helsingin kaupungin tonttiyksikkö katsoo, että vuokrasopimuksen perusteella vastuu asiasta kuuluu vuokralaiselle.

Kuten vuokrasopimuksessakin on todettu työmaaparakkien sijoittamisessa on otettava huomioon rakennuslupia koskevat säännökset.

Uhkasakkolain 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Raul-Rakennus Oy:llä on voimassa olevan vuokrasopimuksen nojalla sekä oikeudellinen että tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa nyt asetettavaa velvoitetta.



10.06.2021

---

Rakennusvalvonnan tarkastuslausunto 6.4.2021

Paikallakäynnillä on havaittu, että Raul-Rakennus Oy:n vuokraamalla alueella on ilman lupaa rakennettuja, asemakaavan vastaisia rakennuksia, rakennelmia ja aita.

Tämän johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan, jollei asiassa muuta ilmene, esittämään, että rakennuspaikan haltijalle Raul-Rakennus Oy:lle asetetaan velvoite sakon uhalla purkaa vuokra-alueelta rakennukset, rakennelmat ja aita. Rakennuspaikalta tulee poistaa purkujäte ja rakennuspaikka tulee siistiä. Jos alue halutaan aidata, niin sille on haettava rakennusvalvonnasta toimenpidelupa. Vuokra-alueita voidaan käyttää vain varastoimiseen joko taivasalla tai konteissa.

Teille varataan tällä kirjeellä tilaisuus antaa vastine tästä tarkastuslausunnosta ympäristö- ja lupajaostolle kahden viikon kuluessa tämän kirjeen tiedoksisaannista. Vastineen antamatta jättäminen ei estä päätöksen tekemistä asiassa.

Vastine tarkastuslausuntoon 3.5.2021

Otsikossa mainittu kirjeenne koskee Autotallintie 20 B:n vuokra-alueita. Sen johdosta haluamme todeta seuraavaa.

Yhtiömme on vuokrannut kyseisessä osoitteessa sijaitsevasta isosta tontista vain noin 300 neliömetrin suuruisen osan (kts. liitepiirros). Helsingin kaupungin luovuttaessa vuokra-alueen meille koko tonttia jo ympäröi aikaisemmin rakennettu aita portteineen. Mitään osaa näistä emme me ole rakentaneet emmekä siten voi olla vastuussa myöskään kyseisten aitojen lupiin liittyvistä kysymyksistä. Aikaisempi vuokralainen oli tietojemme mukaan \*\*\*\*\* joka ilmeisesti rakensi aidan.

\*\*\*\*\* tai hänen yrityksensä olisi tullut hakea lupa, jos sitä ei kerran ole rekisteröity. Aita on siirtynyt vuokranantajalle eli kaupungille edellisen vuokralaisen sopimuksen päättyessä ja kaupungin ottaessa tontin haltuunsa. Sitten kaupunki on vuokrannut alueen meille sellaisenaan, aitoineen. Pidämme kuitenkin tärkeänä, että alue on aidattu. Mikäli aita ei olisi, varkaat tyhjentäisivät alueelta kaiken rahanarvoisen irti lähtevän materiaalin.

Vuokratessamme osa-alueemme siellä oli jo \*\*\*\*\* sinne siirtämä junavaunu. Kaupunki siis vuokrasi alueen meille tietoisena junavaunun olemassaolosta - vastuu siitä oli siirtynyt kaupungille, jos ja kun kaupunki ei vaatinut \*\*\*\*\* poistamaan vaunua. Meille heikkokuntoisesta vaunusta on ainoastaan haittaa, koska se vie suuren osan vuok-



raamastamme alueesta. Siksi meidän puolestamme kaupunki voi niin halutessaan siirtää vaunun muualle.

Muut varastokopit ovat yhtiömme vuokra-alueelle tilapäisesti varastoit-  
mia työmaakoppeja. Ne eivät ole kiinteitä rakennelmia vaan siirrettäviä,  
ja viemme niitä työmaille kun tarvetta on. Koska ne siis ovat siirrettäviä  
tiloja eivätkä pysyvästi vuokra-alueella, ne eivät käsityksemme mukaan  
vaadi rakennuslupaa.

Olemme itse pyrkineet pitämään vuokraamamme kohteen siistinä va-  
rastoalueena ja näin menettelemme jatkossakin. Emme kuitenkaan voi  
olla vastuussa mistään niistä rakenteista, jotka ovat olleet paikallaan  
Helsingin kaupungin luovuttaessa alueen meille. Kaupunki ei myös-  
kään tuolloin edellyttänyt meiltä mitään näihin liittyviä toimenpiteitä, jol-  
loin se on tosiasiallisesti ottanut vuokranantajana vastatakseen aluees-  
ta sen hetken mukaisessa kunnossa ja varusteissa. Meille ei näin ollen  
voida myöskään asettaa mitään uhkasakkoa sellaisten rakenteiden  
poistamiseksi, jotka eivät ole vastuullamme.

#### Tonttiyksikön selvitys 10.5.2021

Nykyinen vuokralainen Raul-Rakennus Oy on hakenut ja saanut vuok-  
raoikeuden siirron, jossa vuokraus on siirtynyt kaikkine velvoitteineen  
uudelle vuokralaiselle. Vuokrasopimuksessa ei ole mainintaa, että alu-  
eella olisi aita, puhumattakaan junanvaunusta. Vuokralaisen toimitta-  
massa liitteessä mainittu \*\*\*\*\* ei ole ollut meidän vuokralainen,  
vaan tn. edellisen vuokralaisen alivuokralainen. Jos hän on esim. tuon  
junanvaunun tuonut vuokra-alueelle ei muuta sitä tosiseikkaa, että ny-  
kyinen vuokralainen on ottanut vuokraoikeuden nimiinsä kaikkine vel-  
voitteineen (ml. tavarat vuokra-alueella). Eri asia, jos vuokraoikeus olisi  
katkennut, ja alue palautunut kaupungin hallintaan. Näin ei ole kuiten-  
kaan käynyt, toisin siis kuin vuokralainen väittää. Vuokraoikeuden siirto  
ei ole uusi vuokraus, vaan vanhan sopimuksen siirtäminen sellaise-  
naan uudelle vuokralaiselle.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §  
Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §  
Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet

Edellä 126 §:n mukainen toimenpidelupa tarvitaan sellaisen rakennel-



10.06.2021

man tai laitoksen, jota ei ole pidettävä rakennuksena, pystyttämiseen tai sijoittamiseen taikka rakennuksen ulkoasun tai tilajärjestelyn muuttamiseen seuraavasti:

1) katoksen, vajan, kioskin, käymälän, esiintymislavan tai vastaavan rakennelman rakentaminen taikka kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän rakentaminen tai muuttaminen (rakennelma);

6) muusta alueesta erotetun suurehkon varastointi- tai pysäköintialueen taikka tällaiseen alueeseen verrattavan alueen järjestäminen (säilytys- tai varastointialue);

9) rakennettuun ympäristöön liittyvän erottavan kiinteän aidan tai kadun reunusmuurin rakentaminen (aitaaminen);

Maankäyttö- ja rakennuslaki 168 §  
Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos

Kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen tulee terveellisyydeltään, turvallisuudeltaan ja ulkoasultaan täyttää kohtuulliset vaatimukset. Rakennelman ja laitoksen tulee sopeutua ympäristöön eikä se saa olla haitaksi liikenteelle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä tämän pykälän vastaisen rakennelman tai laitoksen poistettavaksi tai muutettavaksi vastaamaan lain vaatimuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §  
Uhkasakko ja teettämisuhka

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 määrääjässä 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 7 §  
Uhkasakon kohdistaminen

Uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.



10.06.2021

Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

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 Autotallintie 20b
- 2 Valokuvat Tattarisuontie 20
- 3 Tarkastuslausunto Raul-Rakennus Oy
- 4 Raul-Rakennus Oy vastine
- 5 Raul-Rakennus Oy vuokrasopimus 16443
- 6 Raul-Rakennus Oy ilmoitus vuokrasopimuksen siirtymisestä
- 7 Tonttiyksikön vastaus
- 8 Tarkastuslausunnon johdosta käyty sähköpostikirjeenvaihto

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Raul-Rakennus Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.



10.06.2021

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta Autotallintie 20b
- 2 Valokuvat Tattarisuontie 20
- 3 Tarkastuslausunto Raul-Rakennus Oy
- 4 Raul-Rakennus Oy vastine
- 5 Raul-Rakennus Oy vuokrasopimus 16443
- 6 Raul-Rakennus Oy ilmoitus vuokrasopimuksen siirtymisestä
- 7 Tonttiyksikön vastaus
- 8 Tarkastuslausunnon johdosta käyty sähköpostikirjeenvaihto

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Raul-Rakennus Oy

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8

**Tiedoksi**

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Ympäristövalvonta  
Maanmittauslaitos / Kirjaamisasiat