



23.11.2023

§ 169

Asuinpientalon pihan rakennustöiden keskeytymääräyksen voimassa pysyttäminen, Länsi-Herttoniemi

HEL 2023-013864 T 10 04 10

43-38-23-KMK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti pysyttää voimassa rakennusvalvontapalvelujen rakennetun ympäristön valvontayksikön rakennusmestarin määräyksen keskeyttää omakotitalon pihan rakennustyöt Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan 43111 korttelin tontilla ***** , (osoite ***** , jonka haltijat ovat ***** ja *****

Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti lisäksi, ettei se asian luonteen johdosta ilmoita asiasta maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote tontin haltijoille saantitodistuksella.

Perustelut

Helsingin kaupungin Herttoniemen kaupunginosan tontilla ***** osoitteessa ***** sijaitsee vuonna 1946 valmistunut pientalo, joka sijaitsee asemakaavan mukaisella erillispientalojen korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Alue on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten 1.2.2024 saakka. Kyseessä on Helsingin kaupungin vuokratontti.

Alueella on tällä hetkellä voimassa vuonna 1998 voimaan tullut asemakaava nro 10255. Asemakaavan mukaan AO/s korttelialueilla asuinrakennukset ovat osia kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaasta kokonaisuudesta, eikä niitä saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on olemassa pakottava syy. Alueella ovat sallittuja vain sellaiset toimenpiteet, jotka edistävät rakennusten ja niiden lähiympäristön säilyttämistä ja olennaisten piirteiden vahvistumista.

Lisäksi asemakaavamääräysten mukaan milloin rakennuksissa tai niiden lähiympäristössä on suoritettu toimenpiteitä näiden pyrkimysten



23.11.2023

vastaisesti, tulee myöhemmin tehdyt muutokset lisärakennus- tai muutostöiden yhteydessä pyrkiä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla ja häiritsevät rakennelmat poistamaan.

Rakennusten kadunpuoleisia julkisivuja, kattomuotoa tai -kaltevuutta ei saa muuttaa paitsi entistään. Kadunvarsimuurit tulee säilyttää ja pitää huolitellussa kunnossa. Kadun puoleinen tontin osa tulee käsitellä puutarhamaisesti. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulku-teinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, on istutettava ja hoidettava puutarhamaisessa kunnossa. Tontilla tulee olla 1 puu/200m² tontin pinta-alaa kohti. Vähintään yhden puista tulee olla tontin kadunpuoleisella osalla.

Lisäksi nyt kyseessä oleva tontti rakennuksineen kuuluu osana Länsi-Herttoniemen pienaluetta Museoviraston listaamaan valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listaukseen (ns. RKY-alue). Länsi-Herttoniemen pientaloalue on asemakaavalliselta ratkaisultaan, rakennuskannaltaan ja ympäristöltään poikkeuksellisen hyvin säilynyt jälleenrakennuskauden asuinalue. Alueen yhtenäisyys perustuu luonnonympäristöön, puutarhasuunnitteluun, katutilaan sekä samaa mittakaavaa oleviin asuinrakennuksiin, jotka on toteutettu yksilöllisin suunnitelmin.

Rakennusvalvontapalveluiden rakennetun ympäristön valvontayksikön rakennusmestari havaitsi paikallakäynnillä 6.10.2023, että tontilla on keskeneräinen käynnissä oleva rakennustyömaa. Merkittävä osa rakennuspaikan puustosta havaittiin poistetun luvatta, ja lisäksi rakennuspaikalta oli poistettu merkittävä osa pintamaasta ja sen mukana käytännössä kaikki tontin kasvillisuus pensaineen. Tontille on rakennettu myös tukimuurirakennelma. Lisäksi vaikutti siltä, että rakennuksen takaosan julkisivulta on purettu katos tai kuisti sekä portaat. Pihamaan pintakallioon oli merkitty punaisia viivoja ja pihalla oli salaoja- tai muuhun vastaavaan remontiin liittyvää tarvikkeistoa.

Alueella voimassa olevan asemakaavan ja rakennuskiellon tarkoitus on suojella ja säilyttää pientaloalueen olennaisia piirteitä, joita ovat muun muassa puutarhamainen ympäristö, puusto ja kadunvarren yhtenäinen näkymä kasvillisuuksineen. Pihamaalla nyt suoritettujen toimenpiteiden, jossa tontin koko kasvillisuus on ilmoitettuja viittä puuta lukuun ottamatta kokonaan poistettu, vaativat asemakaavan suojelumääräyksen perusteella toimenpideluvan.

Rakennusvalvontapalveluiden rakennetun ympäristön valvontayksikön rakennusmestari määräsi 6.10.2023 suullisesti tontilla käynnissä olevat



23.11.2023

rakennustyöt keskeytettäväksi. Kirjallinen keskeytysmääräys annettiin 10.10.2023.

Tätä kirjoitettaessa Lupapisteessä ei ole vielä vireillä lupahakemusta pihamaalla suoritettaville rakennustöille. Asiassa saadun selvityksen perusteella tontin haltijat ovat kuitenkin käynnistäneet luvan hakemiseen tähtäävän prosessin.

Edellä mainituilla perusteilla töiden keskeytysmääräys tulee pysyttää voimassa, kunnes töille on myönnetty hakemuksesta rakennusvalvonnan asianmukainen lupa.

Viranhaltijan 10.10.2023 antama keskeytysmääräys

Tontilla sijaitsee vuonna 1946 valmistunut asuinpienitalo, jonka pihan tai julkisivun muutostöille ei ole haettu rakennusvalvonnan lupaa. Rakennusvalvonnan rakennetun ympäristön valvontayksikön rakennusmestari havaitsi paikallakäynnillä 6.10.2023, että tontilla on keskeneräinen rakennustyömaa, ja että merkittävä osa rakennuspaikan puustosta on poistettu luvatta sekä rakennuspaikalta on poistettu merkittävä osa pintamaasta. Rakennuspaikalle on rakennettu myös tukimuurirakennelma. Lisäksi vaikuttaa siltä, että rakennuksen takaosan julkisivulta on purettu katos tai kuisti sekä portaat.

Pihamaalla suoritettavat toimenpiteet ovat asemakaavan suojelumääräyksen vastaisia ja olisivat asiassa tähän saakka ilmenneen perusteella vaatineet toimenpide- tai rakennusluvan.

Edellä mainittujen havaintojen perusteella rakennusvalvontapalvelut määräsi, että rakennuspaikalla tehtävät rakennuksen rakennustyöt sekä maarakennustyöt tulee keskeyttää välittömästi. Rakennusvalvonta kehotti rakennuksen omistajia viipymättä kiinnittämään hankkeeseen pätevän suunnittelijan ja hakemaan toimenpiteille luvan rakennusvalvonnasta, jotta tilanteesta ei synny tarpeetonta vahinkoa tontille, rakennukselle tai ympäristölle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n mukaan jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ.

Keskeytysmääräyksessä on todettu, että tontin haltijoille varataan tilaisuus antaa vastine keskeytysmääräyksestä kahden viikon kuluessa määräyksen tiedoksisaannista. Lisäksi keskeytysmääräyksessä on ker-



23.11.2023

rottu, että sen jälkeen, kun aika vastineen antamiselle määräyksestä on päättynyt, asia valmistellaan päätettäväksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, joka on Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviranomainen. Ympäristö- ja lupajaosto päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa.

Keskeytysmääräyksessä on todettu myös, että maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Keskeytysmääräyksen tiedoksi

Keskeytysmääräys on annettu tontin haltijoille tiedoksi sähköpostitse. Molemmat tontin haltijat ovat 11.10.2023 kuitanneet saaneensa keskeytysmääräyksen tiedoksi.

Tontin haltijoiden vastine

Tontin haltijat ovat antaneet vastineen, jossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Huomiota herättänyt korjaustyömaa käynnistyi, kun havaitsimme vesivahinkoja sokkelissa ja kellarissa. Alkuperäiset ruukkuputkista rakennetut salaojat eivät enää toimineet, siksi salaojaremontti oli tarpeellinen. Salaojien korjauksessa oli huolena, että rakennuksen huonokuntoinen kuisti saattaisi romahtaa, joten olimme yhteydessä rakennusvalvontaan ohjeiden saamiseksi. Saimmekin ohjeet kuistin korjaamisen /entisöinnin suhteen, että sen korjaamisen tullessa kyseeseen olisi hyvä olla suunnittelija. Tarkemmassa tutkimuksessa kuitenkin selvisi, että kuistin alta pystyy kaivamaan rakennukseen kajoamatta eikä kuistin purkamiselle ollutkaan tarvetta, joten emme lähteneet edistämään sen muutoshanketta.

Rakennuksen pohjoissivulla olevat huonokuntoiset ja vaaralliset portaat purettiin ja kadun puolella olevat kellariluiskan maapaineseinät korjattiin salaojatyömaan tieltä. Pohjoisen sisäänkäynnin katos oli huonon kiinnityksen ja kuntosensa takia turvallisuusriski. Edellä mainitut puretut rakennusosat palautetaan tietenkin alkuperäiseen asuunsa.

680m² tontilla on tällä hetkellä viisi puuta, tarkoituksena on istuttaa niitä lisää erityisesti kadun puolelle. Olemme olleet yhteydessä suunnittelijaan ja tulemme jättämään lupahakemuksen ensi tilassa sekä sen liitteeksi piha- ja istutussuunnitelman. Julkisivut eivät muutu. Alueella val-



23.11.2023

litsevan rakennuskiellon merkityksestä ja sisällöstä emme olleet tietoi-
sia ennen viranomaisten yhteydenottoa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 126 §, 180 §, 186 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava 10255
- 3 Keskeytysmääräys 10.10.2023 43-0038-23-KMK
- 4 Tiedoksianto 1
- 5 Tiedoksianto 2
- 6 Vastine Helsingin rakennusvalvontapalveluille
- 7 Valokuvat paikalta 6.10.2023
- 8 Viistoilmakuva
- 9 Katunäkymä
- 10 Pääpiirustukset

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Tontin haltijat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet



23.11.2023

Asia/5

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava 10255
- 3 Keskeytysmääräys 10.10.2023 43-0038-23-KMK
- 4 Tiedoksianto 1
- 5 Tiedoksianto 2
- 6 Vastine Helsingin rakennusvalvontapalveluille
- 7 Valokuvat paikalta 6.10.2023
- 8 Viistoilmakuva
- 9 Katunäkymä
- 10 Pääpiirustukset

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Tontin haltijat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto