



29.03.2019

§ 70

Velvoitteen asettaminen liiketilan luvattoman päiväkotikäytön kiel- tämiseksi, Melkonkatu 11

HEL 2019-001701 T 10 04 10

31-6-19-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Asunto Oy Helsingin Merialpin kiinteistön omistajana, ***** ja ***** osakkeenomistajina, sekä Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:n toiminnanharjoittajana ja tilan vuokralaisena nyt asetettavan sakan uhalla lopettamaan osoitteessa ***** sijaitsevan liiketilan käyttö päiväkotitiloina 1.9.2019 mennessä.

Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisitoistatuhatta (15 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kolmetuhatta (3000) euroa.

Asunto Oy Helsingin Merialpille asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisitoistatuhatta (15 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kolmetuhatta (3000) euroa.

***** ja ***** kummallekin erikseen asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisitoistatuhatta (15 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kolmetuhatta (3000) euroa.

Kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on kaksituhatta (2 000) euroa, jonka Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille.

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 kaupunkiympäristön toimialan palvelut- ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.



29.03.2019

Pöytäkirjanote Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetuille.

Valvontakohde

Asunto Oy Helsingin Merialpin omistama tontti 91-31-136-10 sijaitsee osoitteessa Melkonkatu 11, joka on voimassa olevan asemakaavan nro 11077 mukaan asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asemakaava sisältää määräyksen, jonka mukaan liike-, toimisto-, julkiset palvelu- ja niihin verrattavat tilat tulee sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen siten, että kulku kuhunkin tällaiseen huoneistoon tapahtuu kadun puolelta ja asuntojen sisäänkäynnistä erillisenä.

Voimassaolevan rakennusluvan mukaan nyt kyseessä oleva tila on liiketila. Tila on varhaiskasvatukselta saadun tiedon mukaan otettu päiväkotikäyttöön 1.6.2017.

Tarkastuslausunto

Asiassa laadittiin tarkastuslausunto, jossa todettiin liiketilassa harjoitettavan päiväkotitoimintaa. Tästä johtuen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan, ellei asiassa muuta ilmene, esittämään, että päiväkotikäytössä olevien tilojen haltijalle, Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle, tontin omistajalle Asunto Oy Helsingin Merialpille, sekä osakkeenomistajille ***** ja ***** asetetaan velvoite lopettaa liiketilan käyttö päiväkotina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Tarkastuslausunto on toimitettu todisteellisesti tiedoksi Asunto Oy Helsingin Merialpille 24.1.2019, Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle 28.1.2019 ja osakkeenomistajille 26.2.2019.

Oy Ankkalammen ja osakkeenomistajien vastine

Oy Ankkalampi on toimittanut vastineensa sähköpostitse 5.3.2019. Osakkeenomistajat ovat antaneet yhtiölle valtakirjan vastineen toimitamista varten. Vastineessa todetaan muun ohella seuraavaa.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden yllä viitatussa tarkastuslausunnossa on käsitelty Lauttasaassa, osoitteessa Melkonkatu 11 (rakennuspaikkatunnus 091-031-0136-0010) toimivaa päiväkotitilaa (jäljempänä kohde).

Oy Ankkalampi-Ankdammen Ab (jäljempänä tässä kirjelmässä Yhtiö) hallitsee osoitteessa Melkonkatu 11 sijaitsevaa kohdetta osakkeeno-



29.03.2019

mistajien ***** ja ***** kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuen. Yhtiö käyttää asiassa puhevaltaa valtakirjan perusteella (Liite 1).

Tarkastuslausunnossa todetaan, että Asunto Oy Helsingin Merialpin asuinkerrostalon tiloissa toimii "luvatun päiväkotin".

On totta, että kohteeseen ei ole haettu käyttötarkoituksen muutokselle rakennuslupaa. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 § 5 momentin mukaan rakennuslupaa pitää hakea, jos käyttötarkoituksen muutos on olennainen.

Kohde on toiminut ainoastaan lisäryhmätilana Ankkalammen Vattunien päiväkodille, joka sijaitsee osoitteessa Melkonkatu 15. (ks. Liite 2). Yhtiö on ollut vilpittömästi siinä käsityksessä, että osoitteessa Melkonkatu 15 toimivaan päiväkotiin sekä nyt puheena olevan tilan käyttötarkoituksen mukaiseen hyödyntämiseen liittyvät luvat ovat olleet kunnossa.

Yhtiö on sittemmin ymmärtänyt, että sen käsitys on ollut virheellinen. Kyse on eittämättä väärinymmärryksestä ja jonkin asteen kommunikointikatkoksesta, mutta laadultaan joka tapauksessa sen kaltainen, että se olisi ollut korjattavissa neuvonnalla. Rakennuslupaviranomaiselle kuuluu paitsi luvitus- ja sen ohjaus ja valvonta, myös rakentamisen yleinen ohjaus ja neuvonta. Päiväkotitoimintaa koskien on lisäksi useita muita viranomaistahoja, joiden edellytetään omalta osaltaan neuvovan toiminnanharjoittajia. Tilanteissa, joissa on toimittu ilman rakennuslupaa, on syynä useimmiten aito virhetulkinta (vrt. kaupungin rakennusvalvonnan esitys Liitteessä 3, erit. dia 2), joka on korjattavissa neuvonnoilla ilman velvoitemenettelyä. Tämä pitää paikkansa myös nyt puheena olevassa tapauksessa.

Yhtiöllä on paraikaa rakennusvalvonnan lupapisteessä vireillä rakennuslupahakemus tunnuksella LP-091-2018-08771, joka koskee osoitteessa Melkonkatu 15 sijaitsevaa päiväkotia. Yhtiöllä on lisäksi rakennuslupahakemus ja kaikki siihen liittyvät asiakirjat valmiina lupapisteessä luonnostilassa (lupatunnus: LP-091-2019-00443) osoitteessa Melkonkatu 11 sijaitsevan lisäryhmätilan osalta. Yhtiöllä on siis vakaa aikomus korjata toimintansa lakien, määräysten ja lupien mukaisiksi paitsi päätilansa (Melkonkatu 15), myös Melkonkatu 11:n osalta rakentavassa yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisten kanssa.

Mitä tulee väitteeseen "luvattomasta" toiminnasta, kaupungin viranomaiset ovat tehneet kohteessa päiväkotitoimintaan soveltuvuutta sekä terveellisyttä ja turvallisuutta todentavia tarkastuksia ennen toiminnan aloittamista:



29.03.2019

Helsingin kaupungin varhaiskasvatusvirasto on antanut 4.4.2018 sijaintikunnan lausunnon yksityisestä ilmoituksenvaraisesta palvelutoiminnasta liittyen Melkonkatu 15 koskevaa lisäryhmätilaa osoitteessa Melkonkatu 11. Lausunnon mukaan toiminta on järjestetty asianmukaisesti, eikä mitään asiaa koskevia muistutuksia tai huomautuksia ole kirjattu. (ks. Liite 4)

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontayksikön terveydensuojelu on tehnyt ympäristötarkastajan johdolla 27.9.2018 päiväkodin / kerhon valvontasuunnitelman mukaisen tarkastuksen koskien päiväkotitilojen terveellisyttä päiväkotitoiminnan aloittamisesta, Yhtiön terveydensuojelulain 13 §:n mukaisen ilmoituksen perusteella (ks. Liite 5). Päätöksessä todetaan, että kohteen tilat on tarkastettu 30.8.2018 terveydellisten olosuhteiden arvioimiseksi. Toiminta on todettu järjestetyn päivähoitotiloille asetettujen vaatimusten mukaisesti, eikä tilat aiheuta terveydensuojelulain 1 §:n mukaista terveyshaittaa, eikä siten jatkotoimenpiteille ole tarvetta.

Edellä todettujen tilan käyttöönottoa edeltävien viranomaistarkastusten lisäksi Helsingin kaupungin pelastuslaitos on tehnyt määräaikaisen palotarkastuksen 4.12.2017 (asiakirja Liitteenä 6, määräaikainen palotarkastus toteutettu samanaikaisesti varsinaisen päiväkotitoiminnan tiloissa Melkonkatu 15 ja nyt puheena olevan kohteen osoitteessa Melkonkatu 11). Määräaikaisen palotarkastuksen pöytäkirjassa on todettu, että tarkastushetkellä kohteessa ei havaittu huomautettavaa.

Uskomme kaupunginkin tiedostavan, että sen organisaatioon kuuluvien useiden tahojen (päiväkotitoiminnan nimenomaisten lausuntoviranomaisten) antamat vahvistukset tilojen käyttökelpoisuudelle, terveellisyydelle ja turvallisuudelle ovat omiaan aikaansaamaan käsityksen, että kyseisiin lausuntoihin voi luottaa. Väite, jonka mukaan kohteessa on "luvaton päiväkoti", on siis väärä ja tarkoitushakuinen. Yhtiön erehdyttä rakennuslupan tarpeesta on edesauttanut se, että Yhtiön väärinkäsitystä kohdetilan soveltuvuudesta toiminnan harjoittamiseen ilman olennaisia muutoksia ei olla korjattu asianmukaisin luvitusta koskevin neuvoin.

Edellä esitetty huomioiden katsomme perustelluksi, että kohteen rakennuslupa käsitellään normaalin prosessin mukaisesti, ja rakennusvalvonnan luvan myöntämisen yhteydessä annetut määräykset täytetään järjestämällä mahdollisimman pikainen loppukatselmus. Yhtiön toiminta voitaisiin saattaa vähällä vaivalla ja ilman tarpeetonta häiriötä perheille täysin luvamukaiseksi. Jo nyt voidaan tilojen terveellisyys ja turvallisuus todentaa edellä viitatuin ympäristökeskuksen ympäristövalvontayksikön sekä pelastuslaitoksen tarkastuksin.



29.03.2019

Yhtiön toimitettua kaupungin rakennusvalvonnan lupapisteeseen uuden lupahakemuksen, sitä koskevan tulevan päätöksen ehtojen ja ohjeiden osoittamassa järjestyksessä voidaan siis kaikki MRL:n asettamat vaatimukset täyttää asianmukaisesti. Yhtiö on valmis toteuttamaan kaikki vaadittavat toimenpiteet viivytyksettä.

Edellä todetusti viranomaisella on ensisijaisesti neuvontavelvollisuus ennen mahdollista velvoitemenettelyyn siirtymistä. Rakennusvalvonnasta lokakuussa 2018 saatujen yhteydenottojen perusteella Yhtiö on jäänyt käsitykseen, että toimintaa voidaan jatkaa. Luvan hakeminen voidaan hoitaa ilman tarkastuslausuntoon tai puhumattakaan velvoitemenettelyyn eskalointia.

Velvoitemenettelyä, jota tarkastuslausunnon mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle harkitaan ehdotettavan, ei ylipäänsä tarvita, jos tilanne korjataan vapaaehtoisesti, kuten Yhtiön vakaa aikomus on.

Suhteellisuusperiaate, joka on yksi hyvän hallinnon kulmakivistä, edellyttää että viranomaisten toimien tulee olla järkevissä suhteissa tavoiteltuun päämäärään nähden. Toimenpiteiden on oltava välttämättömiä asian ratkaisemisen kannalta ja ne eivät saisi loukata tai rajoittaa oikeuksia ja etuja enempää kuin on pakko. Tässä tapauksessa lain ja määräysten mukaisuus on todennettavissa täysin ilman velvoitemenettelyä, ilman että vaarannetaan päiväkodin asiakasperheiden etua toiminnan lopettamisen uhan myötä.

Nähdäksemme tämän vastineen antamisen jälkeen, ja olettaen että kohteen uusi rakennuslupa ja tarvittavat hyväksynyt voidaan käsitellä kiireellisenä, asiaa ei tarvitsisi ylipäänsä viedä ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi.

Koska työn keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä ei edellytetä, ja asiantila on saatettavissa lain ja määräysten mukaiseksi hyvällä kaupungin neuvonnalla ja yhteistyössä Yhtiön ja rakennusvalvonnan välillä, myöskään MRL 186 §:n mukaisen ilmoituksen tekemiseen ei ole perusteita. MRL 125 § 5 momentin laiminlyöntiä on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä.

Pyydämme kaupunkia huomioimaan asian käsittelyssä kaikki tiedot, mitä sillä eri viranomaisten osallistumisen myötä on ollut käytössään koko kohteen luvitusprosessin aikana (vrt. edellä viitatuksi Liitteet 4-6, joista kaupungin tulisi katsoa olleen tietoinen).

Kuten kaupunki on itsekin tuonut esiin, uskomme tapahtuneen seurauksena voitavan tehdä kaikkien (sekä julkisten että yksityisten) toi-



29.03.2019

minnanharjoittajien lupakäsittelyä selkeyttäviä parannuksia viranomais-
ten prosesseihin, ja Yhtiö osallistuu luonnollisesti kaikin tavoin selvitte-
lyyn, joka tätä kehitystä palvelee. Olemme aiemmin jo kuulleetkin, että
kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tulee jatkossa edellyt-
tämään palveluntuottajilta uusista tiloista myös rakennuslupaa ja loppu-
tarkastuspöytäkirjaa ennen kuin niiden ilmoitus toiminnan aloittamisesta
etenee kaupungilta Etelä-Suomen aluehallintovirastoon toiminnan
rekisteröintiä varten. Ajatus on kannatettava, koska se olisi estänyt po-
kohteessakin tapahtuneen väärinkäsityksen.

Siltä varalta, että asia etenisi ympäristö- ja lupajaoston käsittelyyn, kat-
somme, että velvoitemenettelylle ei ole tässä vastineessa esitetty selvi-
tys huomioiden tarvetta, ja erityisesti tilanne, jossa Yhtiötä uhattaisiin
nopeallakin toiminnan lopetukseen pakottamisella, johtaisi käytännös-
sä kohtuuttomuuteen. Korvaavien tilojen etsimisen haitalliset vaikutuk-
set olisivat huomattavat myös kolmansien osapuolten, lukuisten per-
heiden päivähoitojärjestelyihin, joten hätiköidyistä velvoitetoimista tulisi
pidättäytyä.

Asunto Oy Helsingin Merialpin vastine

Asunto Oy Helsingin Merialpi on vastineessaan todennut muun ohella
seuraavaa.

Taloyhtiön saaman tiedon mukaan tarkastuslausunnossa kuvattua toi-
mintaa on harjoitettu yhtiön rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa
sijaitsevassa liikehuoneistossa LH 2 (yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-
ala 69,5 m²). Kyseisen tilan yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus
on liikehuoneisto, ja tilan hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat numeroil-
taa 47381-48356. Tila ei ts. ole yhtiön välittömässä hallinnassa

Koska tila, jossa päiväkotitoimintaa harjoitetaan, on osakashallinnassa,
Oy Ankkalampi – Ankdammen Ab:n (jäljempänä Ankkalampi) oikeus
hallita kyseistä huoneistoa perustuu LH 2 osakkeenomistajien kans-
sa tehtyyn vuokrasopimukseen. Taloyhtiöllä ei ole tarkempaa tietoa
mahdollisen osapuolten välisen vuokrasopimuksen sisällöstä, ehdoista
tai vuokralaisen väitetyn toiminnan laadusta tai laajuudesta. Edellä
mainitusta johtuen taloyhtiöllä ei myöskään ole tarkempaa tietoa vuok-
ralaisen toimintaan mahdollisesti liittyvästä sääntelystä vai viranomais-
vaatimuksista.

Taloyhtiön osakeluettelon perusteella liiketilan LH2 hallintaan oikeutta-
vat osakkeet 47381-48356 omistavat ***** sekä ***** jäljempä-
nä osakkaat.



29.03.2019

Taloyhtiön mahdollisuudet puuttua osakashallinnassa olevien huoneistojen käyttöön määräytyvät asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, jäljempänä AOYL) sekä taloyhtiön yhtiöjärjestyksen perusteella.

Liikehuoneiston LH 2 yhtiöoikeudellinen käyttötarkoitus on liikehuoneisto. Vakiintuneen tulkinnan mukaisesti liikehuoneistossa on yhtiöoikeudellisesti sallittua harjoittaa kaikkea muuta toimintaa, paitsi asua. Näin ollen yhtiöoikeudellisesti tilaa voi käyttää myös päiväkotina, ja toiminta on näin ollen yhtiöjärjestyksen mukaista.

Osakkeenomistajalla on oikeus AOYL 5:1 §:n mukaisesti tehdä osakehuoneistossa kustannuksellaan muutoksia. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. AOYL 5:5 §:n 2. momentin mukaisesti, mikäli muutokseen vaaditaan viranomaisen lupa, taloyhtiön hallituksen on haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se. Osakkaan oikeus muutostöihin rajoittuu AOYL:n perusteella ainoastaan osakehuoneistoon. Näin ollen taloyhtiöllä on velvollisuus hakea lupa vain sellaiseen muutokseen, jonka tekemiseen osakkaalla on oikeus. Jos yhtiö kieltää muutostyön, se voi kieltäytyä myös luvan hakemisesta. Esimerkiksi taloyhtiön perusjärjestelmiin kuten ilmanvaihtoon kuuluvat muutokset ovat lähtökohtaisesti osakkaan muutostyöoikeuden ulkopuolella, koska muutokset eivät kohdistu pelkästään osakehuoneistoon.

Liikehuoneiston LH 2 osakkeenomistajat eivät ole tehneet taloyhtiölle muutostyöilmoitusta, joka koskisi huoneiston rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen muutosta. Ankkalampi on sen sijaan toimittanut taloyhtiölle valtuutuspyynnön 31.1.2019 lupapiste.fi -palveluun jättämäänsä rakennuslupahakemukseen, joka koskee tilojen rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen määräaikaista muutosta päiväkodiksi. Koska Ankkalampi ei ole esittänyt taloyhtiölle osakkeenomistajien antamaa valtuutusta ko. rakennusluvan hakemiselle, taloyhtiö ei voi valtuuttaa vuokralaista hakemaan rakennuslupaa.

AOYL:n tarkoitus ei ole, että taloyhtiö yrittää arvailla, edellyttääkö mahdollisesti osakkeenomistajan tai tämän vuokralaisen huoneistossa harjoittama toiminta rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamista tilanteessa, jossa osakkeenomistaja ei ole ilmoittanut asiasta taloyhtiölle. Tämän seurauksena taloyhtiö voi käytännössä hakea rakennuslupaa vasta sen jälkeen, kun osakkeenomistaja on tehnyt yhtiölle AOYL 5:2 §:ssä tarkoitetun muutostyöilmoituksen. Taloyhtiön ainoa lakisääteinen velvollisuus rajoittuu AOYL:n mukaisesti pelkkään luvan hakemiseen osakkaan muutostyöilmoituksen jälkeen.



29.03.2019

Edellä mainitun lisäksi taloyhtiö ei voi vaikuttaa siihen millä ehdoilla, tai mihin käyttötarkoitukseen osakkeenomistaja on ko. huoneiston luovuttanut, kunhan huoneiston käyttö on yhtiöjärjestyksessä määritellyn käyttötarkoituksen mukaista. Osakkeenomistajien ja vuokralaisen välinen suhde määräytyy liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaisesti, jonka nojalla vuokranantaja on vastuussa siitä, että huoneisto soveltuu siihen tarkoitukseen mihin se on vuokrattu.

Selvyyden vuoksi todettakoon kuitenkin se, että mikäli osakehuoneistoa käytettäisiin vastoin yhtiöjärjestyksen mukaista käyttötarkoitusta, taloyhtiö voisi ottaa huoneiston hallintaansa AOYL:n 8 luvussa tarkoitetulla tavalla. Koska huoneistoa käytetään päiväkotina, taloyhtiöllä ei ole käytössään myöskään AOYL:n 8 lukuun perustuvia keinoja puuttua huoneistossa tällä hetkellä harjoitettavaa toimintaan, koska toiminta ei ole yhtiöjärjestyksen vastaista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 3. momentin perusteella uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan, mitä uhkasakolaissa (1113/1990) säädetään.

Uhkasakkolain 7 §:n 1. momentin mukaisesti uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Tässä tapauksessa päävelvoite on kaupungin lausunnossa esitetyin tavoin päiväkotitoiminnan lopettaminen.

Päiväkotitoiminnan harjoittaminen liikehuoneistossa LH 2 perustuu tässä tapauksessa oletettavasti osakkeenomistajien ja Ankkalammen väliin vuokrasopimukseen, jonka osapuoli taloyhtiö ei ole. Toiminnan harjoittajana toimii Ankkalampi. Näin ollen taloyhtiö ei ole millään tapaa osapuolena päiväkotitoiminnan harjoittamisessa, tai vaikuttanut päiväkodin tiloina käytettävän huoneiston luovuttamiseen ko. toimintaa varten.

Edellä mainituin perustein taloyhtiö ei voi oikeudellisesti vaikuttaa millään tavoin osakkeenomistajien tai vuokralaisen toimintaan. Taloyhtiön ainoa lakiin perustuva velvoite on AOYL 5:5 §:n mukaisesti rakennusluvun hakeminen tai valtuutuksen myöntäminen sen jälkeen, kun osakkeenomistajat ovat tehneet yhtiölle AOYL 5:2 §:ssä tarkoitetun muutostyöilmoituksen, jollaista ei siis ole tehty vielä tätä vastinetta annettaessa.

Taloyhtiö ei myöskään voi asettaa osakashallinnassa olevien tilojen käytölle ehtoja tai rajoituksia, jotka eivät perustu yhtiöjärjestykseen tai AOYL:iin. Taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä, jotka mahdollistaisivat päiväkotitoimintaan puuttumisen tai sen kieltämisen.



29.03.2019

Myöskään AOYL ei anna taloyhtiölle mahdollisuuksia puuttua tiloissa harjoitettuun toimintaan, koska toiminta on yhtiöoikeudellisen ja taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä määritetyn käyttötarkoituksen mukaista.

Taloyhtiö ei voi myöskään ilman osakkeenomistajien suostumusta kajo-
ta osakkaan hallintaoikeuteen. Taloyhtiö ei myöskään voi suorittaa yh-
den osakkeenomistajan hallitsemassa huoneistossa osakkaan vuokra-
laisen harjoittaman toiminnan (ja tästä johtuvan rakennusluvan) edellyt-
tämisiä muutostöitä, koska AOYL 5 luku ei mahdollista tällaista toimintaa.
Selvyyden vuoksi tällainen toiminta loukkaisi myös muiden osakkaiden
yhdenvertaisuutta (AOYL 1:10 §).

Koska osakkeenomistajat eivät ole tehneet taloyhtiölle muutostyöilmoi-
tusta, yhtiöllä ei ole ollut mahdollisuutta arvioida rakennusluvan hake-
mista AOYL 5:5 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Taloyhtiö on luonnollisesti
valmis antamaan osakkaille valtakirjan osakkeenomistajan muutostyö-
oikeuden piirissä olevan rakennusluvan hakemiseksi heti sen jälkeen,
kun muutostyöilmoitus on tehty, ja muutostyön laajuus on tiedossa
AOYL:n edellyttämällä tavalla.

Taloyhtiö käy tällä hetkellä neuvotteluita osakkeenomistajien sekä Ank-
kalammen kanssa rakennusluvan hakemisesta päiväkotitoiminnan
edellyttämällä tavalla. Mikäli rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituk-
sen muuttaminen päiväkodiksi edellyttäisi muutostöitä, taloyhtiön ja
osakkeenomistajan väliset oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät edel-
lä kuvatuin tavoin AOYL:n 5 luvun mukaisesti. Tältä osin huomiota on
kiinnitettävä erityisesti siihen, että osakkaan muutostyöoikeus rajautuu
AOYL 5:1 §:n mukaisesti osakehuoneistoon. Siten esimerkiksi siinä ta-
pauksessa, että rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen muuttami-
nen edellyttäisi muutoksia taloyhtiön ilmanvaihtojärjestelmiin, muutos-
työ ei ole osakkaan muutostyöoikeuden piirissä. Tässä tapauksessa
asiaa arvioitaisiin tapauskohtaisesti AOYL:n 5:8 §:n mukaisesti (muu-
tostyö yhtiön tiloissa).

Vuokralaisen 31.1.2019 tekemän rakennuslupahakemuksen tietojen
perusteella käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta edellyttävän mitään
muutoksia yhtiön huoneistoa palveleviin perusjärjestelmiin. Yhtiö on
katsonut, että se voi myöntää osakkeenomistajille valtakirjan hakea nyt
kyseessä olevaa rakennuslupaa olettamuksella, että luvan myöntämi-
nen ei edellytä kiinteistöllä suoritettavia muutostöitä. Mikäli asia tulee
arvioitavaksi uudelleen myöhemmässä vaiheessa, taloyhtiö tulee käsit-
telemään asian AOYL:n 5 luvun edellyttämällä tavalla.

Yhteenvedona taloyhtiöllä ei ole oikeudellista tai tosiasiallista mahdolli-
suutta noudattaa kaupungin asettamaa päävelvoitetta. Taloyhtiön ainoa



29.03.2019

lakiin perustuva velvoite on rakennusluvan hakeminen osakkeenomistajan aloitteesta muutosilmoituksen laadinnan jälkeen. Taloyhtiöllä ei myöskään ole AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen nojalla keinoja estää osakkeenomistajaa käyttämästä tai luovuttamasta hallitsemaansa huoneistoa Ankkalammelle päiväkotitoimintaa varten.

Edellä mainituin perustein uhkasakkolain 7 §:n perusteella uhkasakkoa ei voida asettaa taloyhtiölle, koska taloyhtiöllä ei ole tosiasiallisesti yhtiön päättävällässä olevaa oikeudellista mahdollisuutta noudattaa päävelvoitetta. Tässä tapauksessa uhkasakkolain nojalla päävelvoitetta voivat noudattaa ainoastaan huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat, sekä huoneiston vuokralainen. Näin ollen uhkasakon asettaminen taloyhtiölle olisi uhkasakkolain 7 §:n vastaista.

Päätöksen perustelut

Melkonkatu 11:ssä sijaitsevilla tiloilla on voimassaolevan rakennusluvan vastaisesti harjoitettu päiväkotitoimintaa liiketilassa 1.6.2017 lähtien. Lupahakemus käyttötarkoituksen muuttamiseksi päiväkotikäyttöön on tullut vireille 12.3.2019.

Liiketilän käyttäminen päiväkotitoimintaan on muutos käyttötarkoituksestaan riskillisempään käyttöön, ja vaatii maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin nojalla rakennuslupaa. Päiväkotitoiminnalle asetettavat vaatimukset eroavat liiketilän käytölle asetettavista vaatimuksista, jonka lisäksi käyttötarkoituksen muutoksella voi olla vaikutuksia kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Toiminnanharjoittaja Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab on laiminlyönyt ryhtyä toimenpiteisiin hakeakseen tarvittavaa rakennuslupaa päiväkotitoiminnalle, jota sen hallitsemisissa tiloissa harjoitetaan sekä ryhtyä toimenpiteisiin joko tarvittavan luvan saamiseksi tai luvattoman käytön lopettamiseksi.

Asunto Oy Helsingin Merialpi ja osakkeenomistajat ovat laiminlyöneet ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi tai tarvittavan rakennusluvan hakemiseksi päiväkotitoiminnalle.

Tästä johtuen Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle, Asunto Oy Helsingin Merialpille sekä ***** ja ***** asetetaan velvoite lopettaa Melkonkatu 11:sta liiketilassa harjoitettava päiväkotitoiminta.

Velvoitteen asettaminen on perusteltua tilanteessa, jossa nyt kyseessä olevissa tiloissa on harjoitettu päiväkotitoimintaa jo 1.6.2017 lähtien.



29.03.2019

Asunto Oy Helsingin Merialpi on vastineessaan todennut, että taloyhtiöllä ei ole oikeudellista tai tosiasiallista mahdollisuutta noudattaa kaupungin asettamaa päävelvoitetta. Taloyhtiön ainoa lakiin perustuva velvoite on rakennusluvan hakeminen osakkeenomistajan aloitteesta muutosilmoituksen laadinnan jälkeen. Taloyhtiöllä ei myöskään ole AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen nojalla keinoja estää osakkeenomistajaa käyttämästä tai luovuttamasta hallitsemaansa huoneistoa Ankkalammelle päiväkotitoimintaa varten. Uhkasakon asettaminen taloyhtiölle olisi uhkasakkolain 7 §:n vastaista.

Asiassa on tullut selvitettyksi, että asunto-osakeyhtiön omistamalla tontilla, sen omistamassa rakennuksessa harjoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti päiväkotitoimintaa. Asunto osakeyhtiö kiinteistön omistajana vastaa siitä, että rakennuksen tiloja käytetään voimassaolevan rakennusluvan mukaisesti. Asunto-osakeyhtiön vastineessa ei ole vedottu oikeuskäytäntöön tai -kirjallisuuteen sen kannan tueksi. Kun asunto-osakeyhtiöllä on tosiasiallinen mahdollisuus hakea rakennuslupa käyttötarkoituksen muutokselle, voidaan sen nyt katsoa laiminlyöneen tämän velvollisuutensa ja siten toimineen maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä kuvatulla tavalla. Velvoitteen asettaminen tontin omistavalle asunto-osakeyhtiölle on perusteltua ja kohtuullista sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja uhkasakkolain nojalla mahdollista.

Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab on vastineessaan todennut, että nyt kyseessä oleva kohde toimii ainoastaan lisäryhmätilana Ankkalammen Vattuniemen päiväkodille, ja että yhtiö on vilpittömästi ollut siinä käsityksessä, että molempien näiden tilojen käyttötarkoituksen mukaiseen hyödyntämiseen liittyvät luvat ovat olleet kunnossa.

Varhaiskasvatuksen kannan mukaan tällainen tilojen yhteen niputtaminen ei kuitenkaan tule kysymykseen, koska kyseessä ovat eri osoitteissa ja rakennuksissa olevat päiväkodit. Molempien päiväkotien tulee täyttää päiväkotitoiminnalle asetetut vaatimukset. Melkonkatu 11:ssä ei ole henkilökunnalle taukotilaa, eikä omaa wc-tilaa, koska ne Ankkalammen mukaan ovat Melkonkatu 15:n tiloissa.

Yhtiö on myös todennut vastineessaan, että tilanne olisi ollut korjattavissa neuvonnalla, ilman velvoitemenettelyä. Tosiasiassa yhtiötä on rakennusvalvonnan toimesta neuvottu ja ohjeistettu sen käytössä olevien tilojen osalta nyt kuukausien ajan.

Melkonkatu 11:ssä harjoitettavasta päiväkotitoiminnasta on lisäksi tehty Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toimesta valvontailmoitus Aluehallintovirastolle 23.2.2018. Valvontailmoitus on tehty, koska palveluntuottaja on aloittanut päiväkotitoiminnan ko. osoit-



29.03.2019

teessa ilman kunnan hyväksyntää 1.6.2017 alkaen. Toiminnan aloittamisesta ei ole tehty ilmoitusta kunnalle, eikä toimintaa ole siis hyväksytyä aloitettavaksi. Samalla on selvinnyt, että tiloissa ei ole suoritettu terveydensuojelulain mukaista tarkastusta, ikäilmoitusta tai pyyntöä tilan tarkastamiseen. Aluehallintovirasto on asiasta antamassaan lausunnossa pitänyt tätä menettelyä erityisen tuomittavana.

Ottaen huomioon edellä mainitut seikat, velvoitteen asettamista voidaan pitää kohtuullisena ja perusteltuna.

Velvoitteen asettaminen on tarpeen lisäksi sen johdosta, että mahdollisesti myönnettävän rakennusluvan mukaiset työt, muutokset, lupaehdot ja määräykset tulevat toteutetuiksi. Vastineissa ei ole tuotu esiin mitään sellaista asiaan vaikuttavaa, jonka johdosta velvoitetta ei tulisi asettaa.

Velvoitteen asettaminen on kohtuullista ottaen huomioon myös sen, että velvoitepäätöksen tekeminen ei estä osapuolia hakemasta rakennuslupaa tilan käyttötarkoituksen muutokselle. Mikäli käyttötarkoituksen muutokselle myönnetään rakennuslupa, sekä mahdollisessa rakennuslupapäätöksessä mainitut lupaehdot ja määräykset toteutetaan ja tila hyväksytään katselmuksessa käyttöön, tämän päätöksen mukainen velvoite sekä asetetut uhkasakot raukeavat.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § 5 mom.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

[...]

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen [...] 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. [...]



29.03.2019

Käsittely

Pentti Ruuska: Kappaleen 67 lopusta poistetaan seuraavat lauseet:

Tällainen toiminta vaarantaa pahimmillaan lasten turvallisuuden, kun työntekijät "juoksevat" ko. tilojen välillä. Melkonkatu 11:n ja Melkonkatu 15:n rakennusten välinen etäisyys on noin 85 metriä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava 11077
- 3 1. krs pohjapiirros
- 4 Asunto Oy Helsingin Merialpi, vastine
- 5 Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab, vastine
- 6 Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab, vastineen liitteet
- 7 Rakennuslupahakemus, pohjapiirustus 1. kerros.pdf
- 8 Valvontailmoitus 23.2.2018.pdf
- 9 Aluehallintoviraston lausunto 1.4.2018.pdf

Muutoksenhaku

Pääasian osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta

Otteet

Ote

Osakkeenomistajat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Oy Ankkalampi - Ank-

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



29.03.2019

dammen Ab

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Asunto Oy Helsingin Me-
rialpi

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää velvoittaa Asunto Oy Helsingin Merialpin kiinteistön omistajana, ***** ja ***** osakkeenomistajina, sekä Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:n toiminnanharjoittajana ja tilan vuokralaisena nyt asetettavan sakkon uhalla lopettamaan osoitteessa ***** sijaitsevan liiketilan käyttö päiväkotitiloina 1.9.2019 mennessä.

Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisitoistatuhatta (15 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kolmetuhatta (3000) euroa.

Asunto Oy Helsingin Merialpille asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisitoistatuhatta (15 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kolmetuhatta (3000) euroa.

***** ja ***** kummallekin erikseen asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisitoistatuhatta (15 000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kolmetuhatta (3000) euroa.



29.03.2019

Kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on kaksituhatta (2 000) euroa, jonka Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksen saajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut- ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Pöytäkirjanote Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetuille.

Valvontakohte

Asunto Oy Helsingin Merialpin omistama tontti 91-31-136-10 sijaitsee osoitteessa Melkonkatu 11, joka on voimassa olevan asemakaavan nro 11077 mukaan asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asemakaava sisältää määräyksen, jonka mukaan liike-, toimisto-, julkiset palvelu- ja niihin verrattavat tilat tulee sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen siten, että kulku kuhunkin tällaiseen huoneistoon tapahtuu kadun puolelta ja asuntojen sisäänkäynnistä erillisenä.

Voimassaolevan rakennusluvan mukaan nyt kyseessä oleva tila on liiketila. Tila on varhaiskasvatukselta saadun tiedon mukaan otettu päiväkotikäyttöön 1.6.2017.

Tarkastuslausunto

Asiassa laadittiin tarkastuslausunto, jossa todettiin liiketilassa harjoitettavan päiväkotitoimintaa. Tästä johtuen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan, ellei asiassa muuta ilmene, esittämään, että päiväkotikäytössä olevien tilojen haltijalle, Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle, tontin omistajalle Asunto Oy Helsingin Merialpille, sekä osakkeenomistajille ***** ja ***** asetetaan velvoite lopettaa liiketilan käyttö päiväkotina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Tarkastuslausunto on toimitettu todisteellisesti tiedoksi Asunto Oy Helsingin Merialpille 24.1.2019, Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle 28.1.2019 ja osakkeenomistajille 26.2.2019.



29.03.2019

Oy Ankkalammen ja osakkeenomistajien vastine

Oy Ankkalampi on toimittanut vastineensa sähköpostitse 5.3.2019. Osakkeenomistajat ovat antaneet yhtiölle valtakirjan vastineen toimitamista varten. Vastineessa todetaan muun ohella seuraavaa.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden yllä viitatussa tarkastuslausunnossa on käsitelty Lauttasaarella, osoitteessa Melkonkatu 11 (rakennuspaikkatunnus 091-031-0136-0010) toimivaa päiväkotitilaa (jäljempänä kohde).

Oy Ankkalampi-Ankdammen Ab (jäljempänä tässä kirjelmässä Yhtiö) hallitsee osoitteessa Melkonkatu 11 sijaitsevaa kohdetta osakkeenomistajien ***** ja ***** kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuen. Yhtiö käyttää asiassa puhevaltaa valtakirjan perusteella (Liite 1).

Tarkastuslausunnossa todetaan, että Asunto Oy Helsingin Merialpin asuinkerrostalon tiloissa toimii "luvaton päiväkoti".

On totta, että kohteeseen ei ole haettu käyttötarkoituksen muutokselle rakennuslupaa. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 § 5 momentin mukaan rakennuslupaa pitää hakea, jos käyttötarkoituksen muutos on olennainen.

Kohde on toiminut ainoastaan lisäryhmätilana Ankkalammen Vattunien päiväkodille, joka sijaitsee osoitteessa Melkonkatu 15. (ks. Liite 2). Yhtiö on ollut vilpittömästi siinä käsityksessä, että osoitteessa Melkonkatu 15 toimivaan päiväkotiin sekä nyt puheena olevan tilan käyttötarkoituksen mukaiseen hyödyntämiseen liittyvät luvat ovat olleet kunnossa.

Yhtiö on sittemmin ymmärtänyt, että sen käsitys on ollut virheellinen. Kyse on eittämättä väärinymmärryksestä ja jonkin asteen kommunikatiokatkoksesta, mutta laadultaan joka tapauksessa sen kaltainen, että se olisi ollut korjattavissa neuvonnalla. Rakennuslupaviranomaiselle kuuluu paitsi luvitus toimi ja sen ohjaus ja valvonta, myös rakentamisen yleinen ohjaus ja neuvonta. Päiväkotitoimintaa koskien on lisäksi useita muita viranomaistahoja, joiden edellytetään omalta osaltaan neuvovan toiminnanharjoittajia. Tilanteissa, joissa on toimittu ilman rakennuslupaa, on syynä useimmiten aito virhetulkinta (vrt. kaupungin rakennusvalvonnan esitys Liitteenä 3, erit. dia 2), joka on korjattavissa neuvonateitse ilman velvoitemenettelyä. Tämä pitää paikkansa myös nyt puheena olevassa tapauksessa.



29.03.2019

Yhtiöllä on paraikaa rakennusvalvonnan lupapisteessä vireillä rakennuslupahakemus tunnuksella LP-091-2018-08771, joka koskee osoitteessa Melkonkatu 15 sijaitsevaa päiväkotia. Yhtiöllä on lisäksi rakennuslupahakemus ja kaikki siihen liittyvät asiakirjat valmiina lupapisteessä luonnostilassa (lupatunnus: LP-091-2019-00443) osoitteessa Melkonkatu 11 sijaitsevan lisäryhmätilan osalta. Yhtiöllä on siis vakaa aikomus korjata toimintansa lakien, määräysten ja lupien mukaisiksi paitisi päätilansa (Melkonkatu 15), myös Melkonkatu 11:n osalta rakentavassa yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisten kanssa.

Mitä tulee väitteeseen "luvattomasta" toiminnasta, kaupungin viranomaiset ovat tehneet kohteessa päiväkotitoimintaan soveltuvuutta sekä terveellisyttä ja turvallisuutta todentavia tarkastuksia ennen toiminnan aloittamista:

Helsingin kaupungin varhaiskasvatusvirasto on antanut 4.4.2018 sijaintikunnan lausunnon yksityisestä ilmoituksenvaraisesta palvelutoiminnasta liittyen Melkonkatu 15 koskevaa lisäryhmätilaa osoitteessa Melkonkatu 11. Lausunnon mukaan toiminta on järjestetty asianmukaisesti, eikä mitään asiaa koskevia muistutuksia tai huomautuksia ole kirjattu. (ks. Liite 4)

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontayksikön terveydensuojelu on tehnyt ympäristötarkastajan johdolla 27.9.2018 päiväkodin / kerhon valvontasuunnitelman mukaisen tarkastuksen koskien päiväkotitilojen terveellisyttä päiväkotitoiminnan aloittamisesta, Yhtiön terveydensuojelulain 13 §:n mukaisen ilmoituksen perusteella (ks. Liite 5). Päätöksessä todetaan, että kohteen tilat on tarkastettu 30.8.2018 terveydellisten olosuhteiden arvioimiseksi. Toiminta on todettu järjestetyn päivähoitotiloille asetettujen vaatimusten mukaisesti, eikä tilat aiheuta terveydensuojelulain 1 §:n mukaista terveyshaittaa, eikä siten jatkotoimenpiteille ole tarvetta.

Edellä todettujen tilan käyttöönottoa edeltävien viranomaistarkastusten lisäksi Helsingin kaupungin pelastuslaitos on tehnyt määräaikaisen palotarkastuksen 4.12.2017 (asiakirja Liitteenä 6, määräaikainen palotarkastus toteutettu samanaikaisesti varsinaisen päiväkotitoiminnan tiloissa Melkonkatu 15 ja nyt puheena olevan kohteen osoitteessa Melkonkatu 11). Määräaikaisen palotarkastuksen pöytäkirjassa on todettu, että tarkastushetkellä kohteessa ei havaittu huomautettavaa.

Uskomme kaupunginkin tiedostavan, että sen organisaatioon kuuluvien useiden tahojen (päiväkotitoiminnan nimenomaisten lausuntoviranomaisten) antamat vahvistukset tilojen käyttökelpoisuudelle, terveellisyydelle ja turvallisuudelle ovat omiaan aikaansaamaan käsityksen, et-



29.03.2019

tä kyseisiin lausuntoihin voi luottaa. Väite, jonka mukaan kohteessa on "luvaton päiväkot", on siis väärä ja tarkoitushakuinen. Yhtiön erehdyttä rakennusluvan tarpeesta on edesauttanut se, että Yhtiön väärinkäsitystä kohdetilan soveltuvuudesta toiminnan harjoittamiseen ilman olennaisia muutoksia ei olla korjattu asianmukaisin luvitusta koskevin neuvoin.

Edellä esitetty huomioiden katsomme perustelluksi, että kohteen rakennuslupa käsitellään normaalin prosessin mukaisesti, ja rakennusvalvonnan luvan myöntämisen yhteydessä annetut määräykset täytetään järjestämällä mahdollisimman pikainen loppukatselmus. Yhtiön toiminta voitaisiin saattaa vähällä vaivalla ja ilman tarpeetonta häiriötä perheille täysin luvanmukaiseksi. Jo nyt voidaan tilojen terveellisyys ja turvallisuus todentaa edellä viitatuin ympäristökeskuksen ympäristövalvontayksikön sekä pelastuslaitoksen tarkastuksin.

Yhtiön toimitettua kaupungin rakennusvalvonnan lupapisteeseen uuden lupahakemuksen, sitä koskevan tulevan päätöksen ehtojen ja ohjeiden osoittamassa järjestyksessä voidaan siis kaikki MRL:n asettamat vaatimukset täyttää asianmukaisesti. Yhtiö on valmis toteuttamaan kaikki vaadittavat toimenpiteet viivytyksettä.

Edellä todetusti viranomaisella on ensisijaisesti neuvontavelvollisuus ennen mahdollista velvoitemenettelyyn siirtymistä. Rakennusvalvonnasta lokakuussa 2018 saatujen yhteydenottojen perusteella Yhtiö on jäänyt käsitykseen, että toimintaa voidaan jatkaa. Luvan hakeminen voidaan hoitaa ilman tarkastuslausuntoon tai puhumattakaan velvoitemenettelyyn eskaloimista.

Velvoitemenettelyä, jota tarkastuslausunnon mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle harkitaan ehdotettavan, ei ylipäänsä tarvita, jos tilanne korjataan vapaaehtoisesti, kuten Yhtiön vakaa aikomus on.

Suhteellisuusperiaate, joka on yksi hyvän hallinnon kulmakivistä, edellyttää että viranomaisten toimien tulee olla järkevissä suhteissa tavoiteltuun päämäärään nähden. Toimenpiteiden on oltava välttämättömiä asian ratkaisemisen kannalta ja ne eivät saisi loukata tai rajoittaa oikeuksia ja etuja enempää kuin on pakko. Tässä tapauksessa lain ja määräysten mukaisuus on todennettavissa täysin ilman velvoitemenettelyä, ilman että vaarannetaan päiväkodin asiakasperheiden etua toiminnan lopettamisen uhan myötä.

Nähdäksemme tämän vastineen antamisen jälkeen, ja olettaen että kohteen uusi rakennuslupa ja tarvittavat hyväksynnät voidaan käsitellä kiireellisenä, asiaa ei tarvitsisi ylipäänsä viedä ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi.



29.03.2019

Koska työn keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämisestä ei edellytetä, ja asiantila on saatettavissa lain ja määräysten mukaiseksi hyvällä kaupungin neuvonnalla ja yhteistyössä Yhtiön ja rakennusvalvonnan välillä, myöskään MRL 186 §:n mukaisen ilmoituksen tekemiseen ei ole perusteita. MRL 125 § 5 momentin laiminlyöntiä on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä.

Pyydämme kaupunkia huomioimaan asian käsittelyssä kaikki tiedot, mitä sillä eri viranomaisten osallistumisen myötä on ollut käytössään koko kohteen luvitusprosessin aikana (vrt. edellä viitatu Liitteet 4-6, joista kaupungin tulisi katsoa olleen tietoinen).

Kuten kaupunki on itsekin tuonut esiin, uskomme tapahtuneen seurauksena voitavan tehdä kaikkien (sekä julkisten että yksityisten) toiminnanharjoittajien lupakäsittelyä selkeyttäviä parannuksia viranomaisten prosesseihin, ja Yhtiö osallistuu luonnollisesti kaikin tavoin selvittelyyn, joka tätä kehitystä palvelee. Olemme aiemmin jo kuulleetkin, että kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tulee jatkossa edellyttämään palveluntuottajilta uusista tiloista myös rakennuslupaa ja loppu-tarkastuspöytäkirjaa ennen kuin niiden ilmoitus toiminnan aloittamisesta etenee kaupungilta Etelä-Suomen aluehallintovirastoon toiminnan rekisteröintiä varten. Ajatus on kannatettava, koska se olisi estänyt po. kohteessakin tapahtuneen väärinkäsityksen.

Siltä varalta, että asia etenisi ympäristö- ja lupajaoston käsittelyyn, katsoimme, että velvoitemenettelylle ei ole tässä vastineessa esitetty selvitys huomioiden tarvetta, ja erityisesti tilanne, jossa Yhtiötä uhattaisiin nopeallakin toiminnan lopetukseen pakottamisella, johtaisi käytännössä kohtuuttomuuteen. Korvaavien tilojen etsimisen haitalliset vaikutukset olisivat huomattavat myös kolmansien osapuolten, lukuisten perheiden päivähoitojärjestelyihin, joten hätiköidyistä velvoitetoimista tulisi pidättäytyä.

Asunto Oy Helsingin Merialpin vastine

Asunto Oy Helsingin Merialpi on vastineessaan todennut muun ohella seuraavaa.

Taloyhtiön saaman tiedon mukaan tarkastuslausunnossa kuvattua toimintaa on harjoitettu yhtiön rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevassa liikehuoneistossa LH 2 (yhtiöjärjestyksen mukainen pinta-ala 69,5 m²). Kyseisen tilan yhtiöjärjestyksen mukainen käyttötarkoitus on liikehuoneisto, ja tilan hallintaan oikeuttavat osakkeet ovat numeroiltaan 47381-48356. Tila ei ts. ole yhtiön välittömässä hallinnassa



29.03.2019

Koska tila, jossa päiväkotitoimintaa harjoitetaan, on osakashallinnassa, Oy Ankkalampi – Ankdammen Ab:n (jäljempänä Ankkalampi) oikeus hallita kyseistä huoneistoa perustunee LH 2 osakkeenomistajien kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen. Taloyhtiöllä ei ole tarkempaa tietoa mahdollisen osapuolten välisen vuokrasopimuksen sisällöstä, ehdoista tai vuokralaisen väitetyn toiminnan laadusta tai laajuudesta. Edellä mainitusta johtuen taloyhtiöllä ei myöskään ole tarkempaa tietoa vuokralaisen toimintaan mahdollisesti liittyvästä sääntelystä vai viranomaisvaatimuksista.

Taloyhtiön osakeluettelon perusteella liiketilan LH2 hallintaan oikeuttavat osakkeet 47381-48356 omistavat ***** sekä ***** jäljempänä osakkaat.

Taloyhtiön mahdollisuudet puuttua osakashallinnassa olevien huoneistojen käyttöön määräytyvät asunto-osakeyhtiölain (1599/2009, jäljempänä AOYL) sekä taloyhtiön yhtiöjärjestyksen perusteella.

Liikehuoneiston LH 2 yhtiöoikeudellinen käyttötarkoitus on liikehuoneisto. Vakiintuneen tulkinnan mukaisesti liikehuoneistossa on yhtiöoikeudellisesti sallittua harjoittaa kaikkea muuta toimintaa, paitsi asua. Näin ollen yhtiöoikeudellisesti tilaa voi käyttää myös päiväkotina, ja toiminta on näin ollen yhtiöjärjestyksen mukaista.

Osakkeenomistajalla on oikeus AOYL 5:1 §:n mukaisesti tehdä osakehuoneistossa kustannuksellaan muutoksia. Tällaisen muutoksen on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukainen. AOYL 5:5 §:n 2. momentin mukaisesti, mikäli muutokseen vaaditaan viranomaisen lupa, taloyhtiön hallituksen on haettava lupa tai valtuutettava osakkeenomistaja hakemaan se. Osakkaan oikeus muutostoihin rajoittuu AOYL:n perusteella ainoastaan osakehuoneistoon. Näin ollen taloyhtiöllä on velvollisuus hakea lupa vain sellaiseen muutokseen, jonka tekemiseen osakkaalla on oikeus. Jos yhtiö kieltää muutostyön, se voi kieltäytyä myös luvan hakemisesta. Esimerkiksi taloyhtiön perusjärjestelmiin kuten ilmanvaihtoon kuuluvat muutokset ovat lähtökohtaisesti osakkaan muutostyöoikeuden ulkopuolella, koska muutokset eivät kohdistu pelkästään osakehuoneistoon.

Liikehuoneiston LH 2 osakkeenomistajat eivät ole tehneet taloyhtiölle muutostyöilmoitusta, joka koskisi huoneiston rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen muutosta. Ankkalampi on sen sijaan toimittanut taloyhtiölle valtuutuspyynnön 31.1.2019 lupapiste.fi -palveluun jättämäänsä rakennuslupahakemukseen, joka koskee tilojen rakennusoikeudellisen käyttötarkoituksen määräaikaista muutosta päiväkodiksi. Koska Ankkalampi ei ole esittänyt taloyhtiölle osakkeenomistajien antamaa valtuu-



29.03.2019

tusta ko. rakennusluvan hakemiselle, taloyhtiö ei voi valtuuttaa vuokralaista hakemaan rakennuslupaa.

AOYL:n tarkoitus ei ole, että taloyhtiö yrittää arvailla, edellyttääkö mahdollisesti osakkeenomistajan tai tämän vuokralaisen huoneistossa harjoittama toiminta rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamista tilanteessa, jossa osakkeenomistaja ei ole ilmoittanut asiasta taloyhtiölle. Tämän seurauksena taloyhtiö voi käytännössä hakea rakennuslupaa vasta sen jälkeen, kun osakkeenomistaja on tehnyt yhtiölle AOYL 5:2 §:ssä tarkoitettua muutostyöilmoituksen. Taloyhtiön ainoa lakisääteinen velvollisuus rajoittuu AOYL:n mukaisesti pelkkään luvan hakemiseen osakkaan muutostyöilmoituksen jälkeen.

Edellä mainitun lisäksi taloyhtiö ei voi vaikuttaa siihen millä ehdoilla, tai mihin käyttötarkoitukseen osakkeenomistaja on ko. huoneiston luovuttanut, kunhan huoneiston käyttö on yhtiöjärjestyksessä määritellyn käyttötarkoituksen mukaista. Osakkeenomistajien ja vuokralaisen välinen suhde määräytyy liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaisesti, jonka nojalla vuokranantaja on vastuussa siitä, että huoneisto soveltuu siihen tarkoitukseen mihin se on vuokrattu.

Selvyyden vuoksi todettakoon kuitenkin se, että mikäli osakehuoneistoa käytettäisiin vastoin yhtiöjärjestyksen mukaista käyttötarkoitusta, taloyhtiö voisi ottaa huoneiston hallintaansa AOYL:n 8 luvussa tarkoitetulla tavalla. Koska huoneistoa käytetään päiväkotina, taloyhtiöllä ei ole käytössään myöskään AOYL:n 8 lukuun perustuvia keinoja puuttua huoneistossa tällä hetkellä harjoitettavaa toimintaan, koska toiminta ei ole yhtiöjärjestyksen vastaista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 3. momentin perusteella uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan, mitä uhkasakkoilaisissa (1113/1990) säädetään.

Uhkasakkolain 7 §:n 1. momentin mukaisesti uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Tässä tapauksessa päävelvoite on kaupungin lausunnossa esitetyin tavoin päiväkotitoiminnan lopettaminen.

Päiväkotitoiminnan harjoittaminen liikehuoneistossa LH 2 perustuu tässä tapauksessa oletettavasti osakkeenomistajien ja Ankkalammen väliin vuokrasopimukseen, jonka osapuoli taloyhtiö ei ole. Toiminnan harjoittajana toimii Ankkalampi. Näin ollen taloyhtiö ei ole millään tapaa osapuolena päiväkotitoiminnan harjoittamisessa, tai vaikuttanut päiväkodin tiloina käytettävän huoneiston luovuttamiseen ko. toimintaa varten.



29.03.2019

Edellä mainituin perustein taloyhtiö ei voi oikeudellisesti vaikuttaa millään tavoin osakkeenomistajien tai vuokralaisen toimintaan. Taloyhtiön ainoa lakiin perustuva velvoite on AOYL 5:5 §:n mukaisesti rakennusluvan hakeminen tai valtuutuksen myöntäminen sen jälkeen, kun osakkeenomistajat ovat tehneet yhtiölle AOYL 5:2 §:ssä tarkoitettun muutostyöilmoituksen, jollaista ei siis ole tehty vielä tätä vastinetta annettaessa.

Taloyhtiö ei myöskään voi asettaa osakashallinnassa olevien tilojen käytölle ehtoja tai rajoituksia, jotka eivät perustu yhtiöjärjestykseen tai AOYL:iin. Taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä, jotka mahdollistaisivat päiväkotitoimintaan puuttumisen tai sen kieltämisen. Myöskään AOYL ei anna taloyhtiölle mahdollisuuksia puuttua tiloissa harjoitettuun toimintaan, koska toiminta on yhtiöoikeudellisen ja taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä määritetyn käyttötarkoituksen mukaista.

Taloyhtiö ei voi myöskään ilman osakkeenomistajien suostumusta kajo- ta osakkaan hallintaoikeuteen. Taloyhtiö ei myöskään voi suorittaa yh- den osakkeenomistajan hallitsemassa huoneistossa osakkaan vuokra- laisen harjoittaman toiminnan (ja tästä johtuvan rakennusluvan) edellyt- tämiä muutostöitä, koska AOYL 5 luku ei mahdollista tällaista toimintaa. Selvyyden vuoksi tällainen toiminta loukkaisi myös muiden osakkaiden yhdenvertaisuutta (AOYL 1:10 §).

Koska osakkeenomistajat eivät ole tehneet taloyhtiölle muutostyöilmoi- tusta, yhtiöllä ei ole ollut mahdollisuutta arvioida rakennusluvan hake- mista AOYL 5:5 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Taloyhtiö on luonnollisesti valmis antamaan osakkaille valtakirjan osakkeenomistajan muutostyö- oikeuden piirissä olevan rakennusluvan hakemiseksi heti sen jälkeen, kun muutostyöilmoitus on tehty, ja muutostyön laajuus on tiedossa AOYL:n edellyttämällä tavalla.

Taloyhtiö käy tällä hetkellä neuvotteluita osakkeenomistajien sekä Ank- kalammen kanssa rakennusluvan hakemisesta päiväkotitoiminnan edellyttämällä tavalla. Mikäli rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituk- sen muuttaminen päiväkodiksi edellyttäisi muutostöitä, taloyhtiön ja osakkeenomistajan väliset oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät edel- lä kuvatuin tavoin AOYL:n 5 luvun mukaisesti. Tältä osin huomiota on kiinnitettävä erityisesti siihen, että osakkaan muutostyöoikeus rajautuu AOYL 5:1 §:n mukaisesti osakehuoneistoon. Siten esimerkiksi siinä ta- pauksessa, että rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen muuttami- nen edellyttäisi muutoksia taloyhtiön ilmanvaihtojärjestelmiin, muutos- työ ei ole osakkaan muutostyöoikeuden piirissä. Tässä tapauksessa asiaa arvioitaisiin tapauskohtaisesti AOYL:n 5:8 §:n mukaisesti (muu- tostyö yhtiön tiloissa).



29.03.2019

Vuokralaisen 31.1.2019 tekemän rakennuslupahakemuksen tietojen perusteella käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta edellyttävän mitään muutoksia yhtiön huoneistoa palveleviin perusjärjestelmiin. Yhtiö on katsonut, että se voi myöntää osakkeenomistajille valtakirjan hakea nyt kyseessä olevaa rakennuslupaa olettamuksella, että luvan myöntäminen ei edellytä kiinteistöllä suoritettavia muutostöitä. Mikäli asia tulee arvioitavaksi uudelleen myöhemmässä vaiheessa, taloyhtiö tulee käsittelemään asian AOYL:n 5 luvun edellyttämällä tavalla.

Yhteenvedona taloyhtiöllä ei ole oikeudellista tai tosiasiallista mahdollisuutta noudattaa kaupungin asettamaa päävelvoitetta. Taloyhtiön ainoa lakiin perustuva velvoite on rakennusluvan hakeminen osakkeenomistajan aloitteesta muutosilmoituksen laadinnan jälkeen. Taloyhtiöllä ei myöskään ole AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen nojalla keinoja estää osakkeenomistajaa käyttämästä tai luovuttamasta hallitsemaansa huoneistoa Ankkalammelle päiväkotitoimintaa varten.

Edellä mainituin perustein uhkasakkolain 7 §:n perusteella uhkasakkoa ei voida asettaa taloyhtiölle, koska taloyhtiöllä ei ole tosiasiallisesti yhtiön päätäntävällässä olevaa oikeudellista mahdollisuutta noudattaa päävelvoitetta. Tässä tapauksessa uhkasakkolain nojalla päävelvoitetta voivat noudattaa ainoastaan huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajat, sekä huoneiston vuokralainen. Näin ollen uhkasakon asettaminen taloyhtiölle olisi uhkasakkolain 7 §:n vastaista.

Päätöksen perustelut

Melkonkatu 11:ssä sijaitsevissa tiloissa on voimassaolevan rakennusluvan vastaisesti harjoitettu päiväkotitoimintaa liiketilassa 1.6.2017 lähtien. Lupahakemus käyttötarkoituksen muuttamiseksi päiväkotikäyttöön on tullut vireille 12.3.2019.

Liiketilän käyttäminen päiväkotitoimintaan on muutos käyttötarkoituksestaan riskillisempään käyttöön, ja vaatii maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin nojalla rakennuslupaa. Päiväkotitoiminnalle asetettavat vaatimukset eroavat liiketilän käytölle asetettavista vaatimuksista, jonka lisäksi käyttötarkoituksen muutoksella voi olla vaikutuksia kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Toiminnanharjoittaja Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab on laiminlyönyt ryhtyä toimenpiteisiin hakeakseen tarvittavaa rakennuslupaa päiväkotitoiminnalle, jota sen hallitsemisissa tiloissa harjoitetaan sekä ryhtyä toimenpiteisiin joko tarvittavan luvan saamiseksi tai luvattoman käytön lopettamiseksi.



29.03.2019

Asunto Oy Helsingin Merialpi ja osakkeenomistajat ovat laiminlyöneet ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi tai tarvittavan rakennusluvan hakemiseksi päiväkotitoiminnalle.

Tästä johtuen Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle, Asunto Oy Helsingin Merialpille sekä ***** ja ***** asetetaan velvoite lopettaa Melkonkatu 11:sta liiketilassa harjoitettava päiväkotitoiminta.

Velvoitteen asettaminen on perusteltua tilanteessa, jossa nyt kyseessä olevissa tiloissa on harjoitettu päiväkotitoimintaa jo 1.6.2017 lähtien.

Asunto Oy Helsingin Merialpi on vastineessaan todennut, että taloyhtiöllä ei ole oikeudellista tai tosiasiallista mahdollisuutta noudattaa kaupungin asettamaa päävelvoitetta. Taloyhtiön ainoa lakiin perustuva velvoite on rakennusluvan hakeminen osakkeenomistajan aloitteesta muutosilmoituksen laadinnan jälkeen. Taloyhtiöllä ei myöskään ole AOYL:n tai yhtiöjärjestyksen nojalla keinoja estää osakkeenomistajaa käyttämästä tai luovuttamasta hallitsemaansa huoneistoa Ankkalamelle päiväkotitoimintaa varten. Uhkasakon asettaminen taloyhtiölle olisi uhkasakkolain 7 §:n vastaista.

Asiassa on tullut selvitettyksi, että asunto-osakeyhtiön omistamalla tontilla, sen omistamassa rakennuksessa harjoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti päiväkotitoimintaa. Asunto osakeyhtiö kiinteistön omistajana vastaa siitä, että rakennuksen tiloja käytetään voimassaolevan rakennusluvan mukaisesti. Asunto-osakeyhtiön vastineessa ei ole vedottu oikeuskäytäntöön tai -kirjallisuuteen sen kannan tueksi. Kun asunto-osakeyhtiöllä on tosiasiallinen mahdollisuus hakea rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle, voidaan sen nyt katsoa laiminlyöneen tämän velvollisuutensa ja siten toimineen maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä kuvatulla tavalla. Velvoitteen asettaminen tontin omistavalle asunto-osakeyhtiölle on perusteltua ja kohtuullista sekä maankäyttö- ja rakennuslain ja uhkasakkolain nojalla mahdollista.

Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab on vastineessaan todennut, että nyt kyseessä oleva kohde toimii ainoastaan lisäryhmätilana Ankkalammen Vattuniemen päiväkodille, ja että yhtiö on vilpittömästi ollut siinä käsityksessä, että molempien näiden tilojen käyttötarkoituksen mukaiseen hyödyntämiseen liittyvät luvat ovat olleet kunnossa.

Varhaiskasvatuksen kannan mukaan tällainen tilojen yhteen niputtaminen ei kuitenkaan tule kysymykseen, koska kyseessä ovat eri osoitteissa ja rakennuksissa olevat päiväkodit. Molempien päiväkotien tulee täyttää päiväkotitoiminnalle asetetut vaatimukset. Melkonkatu 11:ssä ei ole henkilökunnalle taukotilaa, eikä omaa wc-tilaa, koska ne Ankkalammen mukaan ovat Melkonkatu 15:n tiloissa. Tällainen toiminta vaa-



29.03.2019

rantaa pahimmillaan lasten turvallisuuden, kun työntekijät "juoksevat" ko. tilojen välillä. Melkonkatu 11:n ja Melkonkatu 15:n rakennusten välinen etäisyys on noin 85 metriä.

Yhtiö on myös todennut vastineessaan, että tilanne olisi ollut korjattavissa neuvonnalla, ilman velvoitemenettelyä. Tosiasiassa yhtiötä on rakennusvalvonnan toimesta neuvottu ja ohjeistettu sen käytössä olevien tilojen osalta nyt kuukausien ajan.

Melkonkatu 11:ssa harjoitettavasta päiväkotitoiminnasta on lisäksi tehty Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toimesta valvontailmoitus Aluehallintovirastolle 23.2.2018. Valvontailmoitus on tehty, koska palveluntuottaja on aloittanut päiväkotitoiminnan ko. osoitteessa ilman kunnan hyväksyntää 1.6.2017 alkaen. Toiminnan aloittamisesta ei ole tehty ilmoitusta kunnalle, eikä toimintaa ole siis hyväksytty aloitettavaksi. Samalla on selvinnyt, että tiloissa ei ole suoritettu terveydensuojelulain mukaista tarkastusta, ikäilmoitusta tai pyyntöä tilan tarkastamiseen. Aluehallintovirasto on asiasta antamassaan lausunnossa pitänyt tätä menettelyä erityisen tuomittavana.

Ottaen huomioon edellä mainitut seikat, velvoitteen asettamista voidaan pitää kohtuullisena ja perusteltuna.

Velvoitteen asettaminen on tarpeen lisäksi sen johdosta, että mahdollisesti myönnettävän rakennuslupan mukaiset työt, muutokset, lupaehdot ja määräykset tulevat toteutetuiksi. Vastineissa ei ole tuotu esiin mitään sellaista asiaan vaikuttavaa, jonka johdosta velvoitetta ei tulisi asettaa.

Velvoitteen asettaminen on kohtuullista ottaen huomioon myös sen, että velvoitepäätöksen tekeminen ei estä osapuolia hakemasta rakennuslupaa tilan käyttötarkoituksen muutokselle. Mikäli käyttötarkoituksen muutokselle myönnetään rakennuslupa, sekä mahdollisessa rakennuslupapäätöksessä mainitut lupaehdot ja määräykset toteutetaan ja tila hyväksytään katselmuksessa käyttöön, tämän päätöksen mukainen velvoite sekä asetetut uhkasakot raukeavat.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § 5 mom.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominai-



29.03.2019

suuksiin.

[...]

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen [...] 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. [...]

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava 11077
- 3 1. krs pohjapiirros
- 4 Asunto Oy Helsingin Merialpi, vastine
- 5 Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab, vastine
- 6 Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab, vastineen liitteet
- 7 Rakennuslupahakemus, pohjapiirustus 1. kerros.pdf
- 8 Valvontailmoitus 23.2.2018.pdf
- 9 Aluehallintoviraston lausunto 1.4.2018.pdf

Muutoksenhaku

Pääasian osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Osakkeenomistajat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



29.03.2019

Asia/5

	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
Oy Ankkalampi - Ank- dammen Ab	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
Asunto Oy Helsingin Me- rialpi	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9

Tiedoksi

Maanmittauslaitos