



24.06.2020

§ 151

Velvoitteen asettaminen, rakennustöiden loppuunsaattaminen ja luvattoman päiväkotikäytön kieltäminen, Tenholantie 10

HEL 2020-007875 T 10 04 10

16-2630-19-D, 16-48-20-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Invalidisäätiön kiinteistön 91-16-729-20 omistajana sekä Touhula Varhaiskasvatus Oy:n toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena nyt asetettavan sakon uhalla saattamaan rakennusluvan 16-2630-19-D ja siihen myönnetyn muutosluvan 16-31-20-DM mukaiset rakennustyöt loppuun siten, että hankkeesta voidaan toimittaa lopullinen loppukatselmus 31.7.2020 mennessä. Asianosaisilla on mahdollisuus myös lopettaa rakennusluvan vastainen toiminta tiloissa vapautuakseen tällä päätöksellä asetettavasta velvoitteesta.

Kullekin velvoitetulle erikseen asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta (5000) euroa ja lisäerä tuhat viisisataa (1500) euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä veloitetta ei ole noudatettu.

Koska velvoitetut ovat kahden vuoden ajan laiminlyöneet velvollisuutensa saattaa tilanne lainmukaiseksi, määrää kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 122 §:n nojalla, että asetettua veloitetta on noudatettava mahdollisesta valituksesta huolimatta. Helsingin hallinto-oikeus voi mahdollista valitusta käsitellessään kieltää jaoston päätöksen täytäntöönpanon.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on tuhat (1000) euroa, jonka Touhula Varhaiskasvatus Oy 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.

Asian käsittely rakennusvalvonnassa

Osoitteessa Tenholantie 10, tontilla 91-16-729-20 rakennetussa rakennuksessa on toiminut päiväkotivuodesta 2018. Invalidisäätiön hakemuksesta tontille on myönnetty rakennuslupa päätöksellä 17.10.2019 § 594 (16-2630-19-D). Kyseisen luvan lupamääräykseen kirjattua loppukatselmusta ei ole pidetty. Päiväkotitoimintaa ei olisi saanut aloittaa tiloissa, ennen kuin rakennusluvan lupamääräykset on täytetty.

Invalidisäätiö on hakenut 17.12.2019 muutoslupaa rakennuslupaan 16-2630-19-D palo-osastoinnin muutoksia varten.

Rakennusvalvonta on lähettänyt kiinteistönomistajalle ja toiminnanharjoittajalle tarkastuslausunnon koskien töiden loppuunsaattamiseksi asetettavaa veloitetta 12.5.2020 saantitodistuskirjeellä.

Toiminnanharjoittaja on saanut tarkastuslausunnon tiedoksi 15.5.2020 eikä ole antanut vastinetta asiassa.

Kiinteistönomistaja on sähköpostitse toimitetussa vastineessaan 20.5.2020 ilmoittanut, muun ohella seuraavaa:

Olemme kiinteistön omistajan hakeneet kyseillä luvalla käyttötarkoituksen muutosta näille tiloille. Touhula Varhaiskasvatus on teettänyt sinne vaadittavat muutostyöt lupaehtojen mukaisesti ja ne ovat kaikki kunnossa.

”Luparuuhkasta ja päiväkotilupien kiireellisyydestä johtuen, muutoslupa (16-0031-20-DM) jäi myönnettäessä puutteelliseksi. Lupaan olisi pitänyt lisätä työnjohtajat (VTJ ja iv), sekä rakenne- ja iv-suunnitelmat/katselmus. Helpoin tapa kaikille olisi korjata lupa kirjoitusvirheenä, niin ei tarvitse ryhtyä uuteen lupaprosessiin. Jos hyväksytte luvan korjaamisen kirjoitusvirheenä, niin voitte laittaa siitä vastausviestinä kiittauksen”

Uudella hyväksytyllä muutosluvalla 16-0031-20-DM muutettiin tätä rakennuslupaa 16-2630-19-D ja siihen lisättiin uusia vaatimuksia. Tämä muutoslupa tuli voimaan helmikuun 2020 alussa, joten loppukatselmustakaan ei ole voitu pitää ennen kuin tähän uuteen muutoslupaan lisätyt asiat on saatu hoidettu.



Olemme näitä asioita vieneet eteenpäin, mutta kaikkia katselmuksia on ollut vaikea tehdä, kun emme ole koronatilanteesta johtuen saaneet paikan päällä pidettävään katselmukseen henkilöitä paikalla.

Katsomme, että näille muutosluban myötä tulleille uusille vaatimuksille tulee antaa kohtuullinen aika niiden loppuunsaattamiseksi ja ehdotamme että uudeksi loppukatselmuksen takarajaksi laitetaan 31.7.2020

Päätöksen perustelut

Toimisto- ja varastotilojen käyttäminen päiväkotitoimintaan on olennainen käyttötarkoituksen muutos, ja vaatii maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin nojalla rakennuslupaa. Käyttötarkoituksen muutoksella voi olla vaikutuksia kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 ja 153 a §:n mukaan rakennuksen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Päätös muutosluvasta 16-31-20-DM on tehty 9.1.2020. Viikkoa myöhemmin lupakäsittelijä ilmoittanut, että lupapäätöksestä oli jäänyt puuttamaan kaksi työnjohtajaa ja kaksi katselmusta. Lupakäsittelijä on kysynyt luvanhakijan edustajalta, hyväksyykö tämä asian korjaamisen kirjoitusvirheenä, johon luvanhakijan edustaja on välittömästi sähköpostitse vastannut sen sopivan. Korjattu lupapäätös on toimitettu saman tien hankkeeseen ryhtyvän edustajalle sähköpostitse ja kerrottu korjatun luvan ilmaantuvan lupapisteeseen muutaman päivän viiveellä.

Muutoslupaa 16-31-20-DM on tarvittu, sillä alkuperäisessä luvassa ei ole esitetty asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta edellyttämää palo-osastointia päiväkodin pohjakerroksen ja varastotilojen välille. Palo-osastointin lisääminen on edellyttänyt rakenteellisia muutoksia, josta johtuen suunnitelmien toimittaminen ja työnjohtajien kiinnittäminen hankkeelle on ollut lupaehto.

Kiinteistönomistaja on rakennusluvan hakijana vastuussa rakennuslupapäätöksen noudattamisesta. Rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle on haettu vuosi päiväkotikäytön alkamisen jälkeen. Rakennusluvan jälkikäteisestä hakemisesta ja rakennuslupamääräysten toteuttamatta jättämisestä johtuen rakennusvalvonta ei ole voinut varmistua siitä, että päiväkoti toimii tiloissa, jotka ovat turvalliset ja terveelliset ja muutoinkin rakennusluvan mukaiset. Laiminlyödessään edellä mainitut velvollisuutensa Invalidisäätiö toimii maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n vastaisesti.



Invalidisäätiö on rakennusluvan hakijana ja hankkeeseen ryhtyvänä laiminlyönyt ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin myönnetyn rakennusluvan mukaisten töiden loppuunsaattamiseksi ja luvattoman käytön lopettamiseksi, kun tila on otettu käyttöön ennen maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:ssä edellytettävää käyttöönoton hyväksymistä. Touhula Varhaiskasvatus Oy on vuokralaisena ja toiminnan harjoittajana niin ikään laiminlyönyt ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi, kun tila on otettu käyttöön ennen maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:ssä edellytettävää käyttöönoton hyväksymistä.

Velvoitteen asettaminen on välttämätöntä tilanteessa, jossa asianosaisilla on ollut tieto rakennusluvassa asetetuista lupaehdoista, mutta tästä huolimatta rakennuslupaa ei ole toteutettu rakennusluvan ja maankäyttö- ja rakennuslain ehtojen mukaisesti. Rakennuslupaa on haettu, mutta sen lupaehtojen mukaisesti ei ole toimittu. Toimintaa on kuitenkin jatkettu katkeamatta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Tilaa on rakennusluvan hakijan, Invalidisäätiön, tieteen käytetty päiväkotina ilman asianmukaista rakennuslupaa. Rakennusluvan asianmukaisen loppuunsaattamisen kannalta on perusteltua asettaa kummallekin asianosaisista velvoitteiden loppuunsaattamiseksi.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 153 §, 153 a §, 170 §, 182 §

UHKasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 20 §, 22 §, 23 §, 24 §

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 122 §

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Sara Rintamo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet



24.06.2020

- 1 Rakennuslupapäätös 16-2630-19-D
- 2 Rakennuslupapäätös 16-0031-20-DM
- 3 Tarkastuslausunto, Tenholantie 10_16-0048-20-
HAL_20200512162701179
- 4 Invalidisäätiön vastine, 20.5.2020

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Kiinteistönomistaja

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Toiminnanharjoittaja

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Rakennuslupapäätös 16-2630-19-D
- 2 Rakennuslupapäätös 16-0031-20-DM
- 3 Tarkastuslausunto, Tenholantie 10_16-0048-20-
HAL_20200512162701179
- 4 Invalidisäätiön vastine, 20.5.2020

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



24.06.2020

Asia/18

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Kiinteistönomistaja

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Toiminnanharjoittaja

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi

Maanmittauslaitos / Kirjaamisasiat