



31.08.2018

§ 160

Velvoitteen asettaminen teollisuusrakennuksen luvaton käyttöä koskevassa asiassa

HEL 2018-006056 T 10 04 10

Läkkisepäntie 3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle kahdeksi viikoksi.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää velvoittaa Kiinteistö Oy Stadin Toimitalon 28. kaupunginosan korttelin 268 tontin 2 ja sillä olevan rakennuksen omistajana lopettamaan teollisuusrakennuksen kellaritilojen käyttämisen hautausliikkeen työ-, toimisto-, varasto- ja pysäköintitiloina sekä 1. kerroksen ja 2. kerroksen tilojen käyttämisen uskonnollisen yhdistyksen kokoontumis-, työ- ja toimistotiloina 1.6.2019 mennessä nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla, jonka peruserä on viisikymmentätuhatta euroa ja lisäerä on kymmenentuhatta euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa asetettua velvoitetta ei ole noudatettu.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto velvoittaa Kiinteistö Oy Stadin toimitalon palauttamaan rakennuksen osastoinnin ja poistumistiet voimassa olevan rakennusluvan mukaiseksi 1.6.2019 mennessä nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla, jonka peruserä on kolmekymmentätuhatta euroa ja lisäerä on viisituhatta euroa



31.08.2018

jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa asetettua velvoitetta ei ole noudatettu.

Mikäli edellä mainituille luvattomille käyttötarkoituksen muutoksille ja rakenteellisille muutoksille myönnetään hakemuksesta poikkeamispäätös ja rakennuslupa ja mikäli myönnetystä rakennusluvasta pidetään loppukatselmus edellä mainittuun määräpäivään mennessä, niin asetetut uhkasakot raukeavat.

Rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungille aiheutuneista valvontakuluista on tuhatviisisataa (1500) euroa, jonka veloitettu on velvollinen maksamaan Helsingin kaupungille. Valvontamaksuun voidaan hakea oikaisua kuntalain 134 §:n mukaisesti.

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

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella veloitetulle.

Tarkastuslausunto

Rakennusvalvontapalvelujen rakennetun ympäristön valvontayksikön 7.5.2018 päivätyssä tarkastuslausunnossa todetaan asiasta seuraavaa:

Otsikkokohdassa mainittu tontti on kaupunginvaltuuston 25.3.1981 hyväksymässä, voimassa olevassa asemakaavassa numero 8249 teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta.

Rakennuslautakunta on 10.10.1989 myöntänyt rakennusluvan rakentaa tontille teollisuusrakennus, jossa kellarikerroksessa on henkilöstön pysäköintitiloja ja varastotiloja, 1. kerroksessa teollisuustiloja ja 2. kerroksessa tuotekehittely- ja toimistotiloja.

Rakennusvalvontapalvelujen valvontayksikön rakennusmestari Petri Laine on yhdessä kiinteistön omistajan edustajan ja pelastuslaitoksen palotarkastajan Antti Järvenpään kanssa 19.3.2018 suorittanut paikallakäynnin rakennukseen, jotta voidaan arvioida, käytetäänkö rakennusta rakennusluvan mukaisesti.



31.08.2018

Paikallakäynnillä oli käytettävissä kiinteistön omistajan toimittama selvitys rakennuksen vuokrasopimuksista. Paikallakäynnillä todettiin seuraavaa:

Rakennuksen kellarikerroksessa, voimassa oleviin rakennuslupapiirustuksiin talovarastoksi merkityssä tilassa on toimisto/työpiste sekä henkilöstön harrastetilaksi merkityssä tilassa arkkuvarasto. Nämä tilat samoin kuin kellarin autopaikat ovat hautauspalvelun käytössä, kun rakennusluvan mukaan tilojen pitäisi olla teollisuusrakennuksen henkilöstön käytössä.

Rakennuksen 1. kerroksen eteläpäädyssä voimassa oleviin rakennuslupapiirustuksiin merkityssä teollisuustilassa on useita toimisto-, työpiste-, sosiaali- ja varastotiloja. Tiloja käytetään teollisuusliittimien tukkuvarastona. Saman kerroksen pohjoispäädyssä voimassa oleviin rakennuslupapiirustuksiin merkityssä teollisuustilassa on uskonnollisen yhdistyksen lastenhoito-, kokoontumis-, sosiaali- ja varastotiloja.

Rakennuksen 2. kerroksen pohjoispäädyssä voimassa oleviin rakennuslupapiirustuksiin tuotekehittelytilaksi merkittyä tilaa käytetään uskonnollisena kokoontumistilana, jossa istuinpaikoista päätellen kokoontuu merkittävä määrä ihmisiä. Saman kerroksen toimistotiloja käytetään uskonnollisen yhdistyksen toimistotiloina, eikä teollisuustoiminnan toimistotiloina, mihin rakennuslupa ne osoittaa.

Havaintojen mukaan rakennuksessa ei ole ollenkaan teollisuustoimintaa, vaan rakennus on muussa käytössä.

Rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön alueen lupakäsittelijän, arkkitehti Pontus Högströmin mukaan kyseiset kokoontumis-, varasto- ja uskonnollisen yhteisön toimintaan liittyvät tilat eivät ole asemakaavan mukaisia. Myöskään alueen asemakaavoituspalvelujen pohjoisen alueyksikön arkkitehti Eeva Pirhonen ei nähnyt mahdollisuuksia poiketa asemakaavasta.

Rakennusvalvontapalveluissa ei ole käyttötarkoituksien muuttamiseen tähtäävää lupahakemusta vireillä 7.5.2018.

Tämän johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan, jollei asiassa muuta ilmene, esittämään, että tontin omistajalle, Kiinteistö Oy Stadin Toimitalolle, asetetaan velvoite ja sakon uhka lopettaa teollisuusrakennuksen edellä kuvattu luvaton käyttäminen asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti.



31.08.2018

Kiinteistö Oy Stadin Toimitalolle on varattu tilaisuus antaa vastine tästä tarkastuslausunnosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle.

Vastine tarkastuslausuntoon

Kiinteistö Oy Stadin Toimitalo on 30.5.2018 antanut vastineen tarkastuslausuntoon. Lausunnossa yhtiö toteaa seuraavaa:

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä ja myöhemmin lainvoiman saavassa yleiskaavassa Metsälän alue on osoitettu toimitila-alueeksi. Toimitila-alue –merkintä tulee ohjaamaan Metsälän alueen myöhempää asemakaavoitusta ja käyttöä teollisuustoiminnasta erilaiseen ja monipuolisempaan toimitilakäyttöön palvelemaan nykyisiä ja tulevia alueen yrityksiä ja yhdistyksiä (ks. liite nro 1). Tämä muutostarve johtuu siitä, että alueen käyttö ei ole enää pitkään aikaan ollut voimassa olevan asemakaavan mukaista. Laatimamme selvityksen mukaan naapurikiinteistöjen ja naapurikorttelien tiloissa ei paria poikkeusta lukuun ottamatta enää harjoiteta teollista toimintaa (ks. liite nro 2). Lökkisepäntien, Niittyläntien ja Niittylänpolun varrella on noin 20 kiinteistöä ja niissä ainakin 50 toimijaa, joista yksikään ei harjoita teollista toimintaa. Alueella TT-kaavamerkinnällä olevilla tonteilla toimii monenlaisen yritystoiminnan lisäksi muun muassa vastaanottokeskus, ammattikoulu, parkkipaikka, grillikioski sekä kylmä polttoaineen jakeluasema, joille on voitu myöntää poikkeuksia asemakaavasta siltä osin kuin niille on haettu käyttötarkoituksen muutoksia.

Kun rakennusvalvontapalveluiden valvontayksikön rakennusmestari Petri Laine päätti kertomansa mukaan Helsingin Sanomien artikkelin perusteella suorittaa tarkastuksen Kiinteistö Oy Stadin Toimitalon omistamassa, osoitteessa Lökkisepäntie 3 olevassa kiinteistössä selvittääkseen käytetäänkö kiinteistöä asemakaavan mukaisessa ja alkuperäisen rakennusluvan mukaisessa käytössä, olisi hänen kiinteistön omistajien sekä alueen toimijoiden tasapuolisen kohtelun vuoksi tullut selvittää myös alueen muiden kiinteistöjen käyttö vastaavalla tarkkuudella.

Tarkastuksen kohteena olevan kiinteistön ja sen lähikorttelien asemakaava on vuodelta 1981, eli noin 37 vuotta vanha (ks. liite nro 3). Tarkastuksen kohteena olevan kiinteistön rakennusluvan on rakennuslautakunta hyväksynyt vuonna 1989, eli se on 29 vuotta vanha. Asemakaava ja rakennuslupa ovat hyvin suurpiirteisiä eikä niissä määritellä, että kellarin pysäköintitiloja ei saisi käyttää muuhun kuin teollisuusrakennuksen henkilökunnan pysäköintiin tai toimistotiloja ei voisi käyttää muuhun kuin teollisuustoiminnan toimistotiloina tai teollisuustilassa ei



31.08.2018

saa olla työpiste-, sosiaali- ja varastotiloja tai tuotekehitystilassa ei saa pitää kokousta tai kokoontua, kuten tarkastuslausunnossa on esitetty.

MRL 60 §:n mukaan kaupungilla on velvollisuus pitää asemakaava ajan tasalla. Nykyinen asemakaava ei ole vastannut alueen nykyistä käyttötarkoitusta enää pitkään aikaan. Asemakaava olisi pitänyt päivittää vastaamaan kaupunkilaisten, kiinteistönomistajien ja yrittäjien tarpeita. Ilmeinen tarve asemakaavan päivittämiselle on, kun tarkastellaan alueen nykyistä todellista käyttöä sekä alueelle mahdollisesti myönnettyjä poikkeamisia käyttötarkoitukseen. Hyvä esimerkki alueen nykyisen käytön mukaisesta asemakaavasta on DNA Oyj:n ja Fingrid Oyj:n toimitalon tontille laadittu kaavamuutos vuodelta 2010. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Läkkipäntie 21, eli saman kadun varressa kuin tarkastuksen kohteena oleva kiinteistö. Asemakaava on KTY eli toimitilarakennusten korttelialue, missä rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, studio- ja näyttelytiloja sekä majoitustiloja (ks. liite nro 4).

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatii MRL:n mukaan rakennusluvan. Käyttötarkoituksen osalta vain käyttötarkoituksen olennaiset muutokset ovat merkittäviä. Vähäiset poikkeamiset rakennuksen pääasiallisesta käyttötarkoituksesta eivät ole olennaisia eivätkä siten edellytä lupia. Kiinteistön käyttötarkoituksissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Tälläkin hetkellä autohalli on pysäköintikäytössä, teollisuustiloista merkittävä osa on työtiloina, teollisuus- ja varastointikäytössä, toimistotilat ovat toimistokäytössä ja tuotekehittelytilaksi merkitty tila toimii monitoimitilana, missä pidetään kokouksia, koulutusta ja tehdään TV-tuotantoa sekä kaksi kertaa viikossa muutaman tunnin ajan kokoonnutaan.

KHO:n päätöksessä 20.11.1987 T 5160 on esimerkiksi todettu, että rakennusluvan mukaisen käyttötarkoituksen mukaan opetustilan käyttö toimistona ja lääkärin vastaanottotilan sekä laboratoriotilan käyttö konsultti- ja kielentarkastustoimistotiloina ei ollut olennainen muutos käyttötarkoituksessa eikä vaatinut käyttötarkoituksen muutosta.

Rakennuksessa tapahtuva toiminta on muuttunut vuosien varrella ensin toimintaa rakennuksessa harjoittaneen yrityksen toimialan muuttuessa ja sen jälkeen elinkeinorakenteen muutoksen jälkeen uusien käyttäjien muodossa. Kiinteistön toiminta ei aiheuta häiriötä tai haittaa ympäristölle eikä ole vaarallinen käyttäjilleen nykyisessä käytössä. Tämän asian totesi muun muassa rakennusvalvontapalveluiden tarkastuksessa mukana ollut palotarkastaja Antti Järvenpää. Maankäyttö- ja rakennuslain 58.2 §:n mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käy-



31.08.2018

tölle tai ovat haitallisten tai häiriötä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia. Kiinteistön nykyinen käyttö ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa, koska raskaan valmistavan teollisuuden sallimalla kaava-alueella on toiminta muuttunut ympäristöä vähemmän häiritseväksi toiminnaksi säilyen koko ajan toimitilakäytössä.

Kiinteistön alkuperäinen käyttö ja käyttäjä kiinteistön omaan käyttöönsä rakennuttanut TexModa Group oli lopettanut teollisen toiminnan kiinteistössä jo useita vuosia sitten. Yrityksen käytössä toimitilat palvelivat myymäläketjun toimistona ja kaikki muut tilat, jopa kellarin talovarastoksi sekä harrastetiloiksi merkityt tilat, oli otettu mallistojen esittelytiloiksi, varastotiloiksi sekä erilaisiksi myyntikonttoritiloiksi. Tuotekehitytila on aina palvellut eräänlaisena show room –tyyppisenä tilana, missä on uutuuksia esitelty isolle määrälle ihmisiä. Useita rakennuksen sisäisiä väliseinämuutoksia ja muita muutoksia oli tehty jo TexModa Groupin omistusaikana. Kiinteistö toimi alkuperäisen käyttäjän käytössä pelkästään muotitalon esittely-, näyttely-, toimisto-, myyntikonttori- ja edustustiloina sekä varastotiloina useiden vuosien ajan.

Kellari

Noin 600 m²:n kellarikerros on vuokrattu Hautauspalvelu Painilainen Oy –nimiselle yritykselle. Yritys on HokElannon alihankkija vainajien kuljetuksessa. Yritys toimi ennen tiloihin muuttoa vastaavassa autohallitilassa useita vuosia Pitäjänmäellä eikä rakennusvalvontaviranomainen puuttunut asiaan näiden vuosien aikana. Yritys käyttää tiloja seuraavasti: - Pysäköintihalli hautausautojen ja henkilökunnan autojen säilytykseen sekä pieni osan (noin 10 m²) arkkujen säilyttämiseksi - Alkuperäiset pukuhuoneet ja sosiaalitala yrityksen henkilökunnan käytössä - Talovarastoksi nimetyssä, mutta edellisen omistajan toimesta varasto- ja näyttelytilaksi muutetussa tilassa on yksi työpiste sekä varastotilaa. Yritys toimii vain tässä kiinteistössä eikä sillä ole muita tiloja tai toimipistettä näiden tilojen lisäksi, eli tarkastuslausunnon väite siitä, että parkkipaikat eivät olisi kiinteistössä työskentelevien käytössä ei pidä paikkaansa. Pysäköintipaikat ovat kiinteistössä toimivan yrityksen autojen pysäköintikäytössä eikä esimerkiksi vuokrattuna naapurikiinteistöjen parkkipaikoiksi tai harrasteautojen säilytystilaksi, mitä kaava tai rakennuslupa ei edes kieltäisi. Rakennuslupa on myönnetty alkuperin 10.10.1989 rakennuslautakunnan hyväksymän pohjakuvan mukaan, missä pysäköintipaikkojen osalta ei ole mitään mainintaa, kuuluvatko ne kiinteistössä työskentelevän henkilökunnan käyttöön (ks. liite nro 5). Kellarissa talovarastoksi nimetyssä tilassa oleva työpiste on yrityksen käytössä. Työpisteessä kukaan ei työskentele täysipäiväisesti. Yrityksen juoksevia toimistoasioita tekee kyseisessä työpisteessä useampi



31.08.2018

yrittäjän henkilökuntaan kuuluva henkilö tarpeen mukaan päivän aikana. Tila ei siis ole toimisto eikä sen tarvitse täyttää toimistotilan kriteerejä.

Harrastetilän osalta ei rakennusluvassa ole mainintaa, että se olisi yksin talossa työskentelevien harrastetilaksi määritelty tila ja, kuten yllä mainittu alkuperäisen rakennuslupakuvien mukaan tila on ollut pysäköintihallia. Tilan käyttö pieneltä osin muutamien arkkujen säilytykseen ei voi olla kaavallinen ja/tai rakennusluvallinen ongelma. Edellinen kiinteistön omistaja säilytti tilassa muun muassa markkinointimateriaalia. Hautauspalvelu Painilainen Oy on valmistanut aikaisemmin useita tuhansia arkkuja. Yrittäjän mukaan yritys voi tarpeen mukaan käynnistää arkkutuotannon kiinteistöllä, mikäli tilan käyttö edellyttää teollista valmistusta. Alkuperäisen rakennusluvan mukainen autopaikkatarve on 15 pysäköintipaikkaa. Nykytilassa kiinteistön piha-alueella on 16 pysäköintipaikkaa sekä mahdollisuus vielä muutama lisäpaikkaan lastauslaiturialueella. Näin ollen autopaikkatarvekaan ei ole esteenä kellarin käyttämiseksi hautauspalvelun toiminnassa.

Kellarikerroksen käyttötarkoitus autohallina ja sosiaalitalona on säilynyt ennallaan alkuperäisen rakennusluvan mukaisesti ja on asemakaavan mukainen.

Katutason eteläpäätty

Noin 300 m²:n tila on vuokrattu Suomen Pikaliitin Oy –nimiselle yritykselle. Yritys suunnittelee ja toteuttaa erilaisia teollisuuden liitinnratkaisuja. Toimintaa voidaan pitää teollisena toimintana, koska yritys myös koostuu osakomponenteista liitinnratkaisuja tiloissa teollisuudelle. Yritys toimi aikaisemmin useita vuosia Oulunkylässä entisessä pankin konttorihuoneistossa, eli liiketilassa. Rakennusvalvontaviranomainen ei puuttanut liiketilan käyttämiseen vastoin rakennuslupaa ja kaavaa.

Tila, missä yritys nyt toimii, oli kiinteistön edellisen käyttäjän toimesta muutettu näyttely-, varasto- ja myyntikonttoritilaksi, mistä myytiin Jim & Jill –nuorisomerkin vaatteita. Keittiö ja wc-tilat ovat alkuperäisissä rakennuslupakuvissa esitetty ja toteutettu tilaan. Toiminta jatkuu tiloissa lähes vastaavana, mutta tuotteet ovat muuttuneet ja pelkän myyntikonttorin tilalle on tullut myös teollista kokoonpanoa. Yrittäjän toiminnan ehdoton edellytys on, että suunnittelijat, tekniset myyjät, kokoonpano ja valmistus ovat samassa tilassa komponenttivaraston ja tuotannon kanssa, koska projekteissa pitää kaikkien olla tarvittaessa läsnä.

Tämän tilan käyttötarkoitus teollisuustilana on säilynyt ennallaan alkuperäisen rakennusluvan mukaisesti sekä on asemakaavan mukainen.



31.08.2018

Katutason pohjoispääty

Noin 300 m²:n tilassa toimii ***** vuoden 2011 alussa perustama Reach Finland ry –niminen kristillinen yhdistys, River–nimellä toimiva seurakunta, River Bible Institute –raamattukoulu ja River Publishing –niminen kustannusalan yritys. Yhdistyksen toiminta on yleishyödyllistä perheiden ja yksilöiden hyvinvoinnin edistämistä kristilliseltä arvopohjalta. Yhdistyksen edellinen pitkäaikainen toimipaikka seurakunnalla oli Mäkelänkatu 60, missä korttelissa kaavamerkintänä on T (teollisuusrakennusten korttelialue), eikä rakennusvalvontaviranomainen puuttunut toimintaan tässä osoitteessa vastaavissa tiloissa.

Teollisuustilaksi alkuperäisessä rakennusluvassa merkityssä tilassa on kustantamon kirjavarasto, lähettämö- ja lastauslaituri, monitoimitila, mikä toimii raamattukoulun opetustilana, kokous- ja koulutustilana sekä TV-studiona, wc- ja sosiaalitilat, varastotilaa vaatteille, lastenrattaille ja muulle varastoitavalle irtaimelle sekä muita aputiloja. Tilan käyttö oli useita vuosia edellisellä toimijalla esiintymis-, edustus- ja näyttelytila, missä esiteltiin mallistoja erilaisissa muotinäytös- ja muissa tilaisuuksissa sisäänostajille, toimittajille ja muille sidosryhmille. Alkuperäisen rakennusluvan mukaan tilassa on ollut wc- ja keittiötilat.

Tilan käyttötarkoitus on edelleen osittain alkuperäisen rakennusluvan sekä asemakaavan mukainen.

Yläkerran pohjoispääty

Noin 300 m²:n tilassa toimii Reach Finland Ry, joka käyttää tilaa yhdistyksensä monitoimitilana.

Alkuperäisessä rakennusluvassa tila on merkitty tuotekehitystilaksi. Alun perin tuotekehitystilassa vaatesuunnittelijat suunnittelivat ja esittelivät uusia malleja yrityksen myynnistä, markkinoinnista ja tuotannosta vastaavalle henkilökunnalle, sisäänostajille ja toimittajille. Myöhemmin tilan käyttö muuttui ainoastaan näyttely- ja edustustiloiksi, missä esiteltiin vaatemallistoja.

Nykyisen käytön keskeinen funktio on TV-studio kokous-, koulutus- ja kokoontumiskäytön lisäksi. Yhdistys kuvaa tilassa erilaista videosisältöä eri medioihin. Yhdistyksen tuottamaa sisältöä voi katsoa internetin suoratoistopalveluissa sekä TV7-kanavalla televisiossa. Helsingin kaupunki on hyväksynyt teollisuustonteilla tämän tyyppisen toiminnan (ks. liite nro 6). Kiinteistönomistajien ja tilojen käyttäjien tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaan TV-studiotoiminta olisi katsottava kaavan mukaiseksi myös tarkastuksen kohteena olevassa kiinteistössä.



31.08.2018

Seurakuntien, aatteellisten yhdistysten, kuten esimerkiksi partiolaisten, AA-kerhojen, etujärjestöjen, urheiluseurojen ja monien muiden tahojen kokous- ja kokoontumistiloja on sallittu Helsingin kaupungissa monissa erilaisissa tiloissa erilaisin kaavamerkinnöin (ks. liite nro 7).

Lisäksi olisi huomioitava, että monitoimitila teollisuusalueella ei aiheuta häiriötä naapureille, ei tuo raskasta liikennettä alueelle, ei aiheuta melua tai saasteita. Toiminta tapahtuu pääasiassa silloin, kun varsinaista työpaikkaliikennettä ja toimintaa alueella ei ole, ja voi omalta osaltaan lisätä alueen turvallisuutta sekä elinvoimaisuutta. Tarkasteltaessa monitoimitilan merkitystä osana kiinteistön käyttöä tulee ottaa huomioon, että tilaa käytetään viikossa vain muutamia kertoja ja muutamia tunteja (keskiviikkoiltaisoin noin kolme tuntia ja sunnuntaisin noin kuusi tuntia) kokoontumiskäytössä. Nämäkin tilaisuudet kuvataan, eli osaksi tämäkin käyttö on TV-tuotantoa ja näin ollen tilan käyttö pelkkänä kokoontumistilana on hyvin vähäistä (prosentuaalisesti vain noin 5-10 % kokonaisuudesta).

Tilan käyttötarkoitus monitoimitilana sekä TV-studiona ei poikkea merkittävästi alkuperäisen rakennusluvan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Yleisesti Helsingin kaupungin alueella on sallittu TV-studioiden rakentaminen teollisuuskaavalla sekä erilaisten seurakuntien tiloja hyvin monilla kaavamerkinnöillä.

Yläkerran eteläpääty

Noin 300 m²:n tilassa on Reach Finland Ry –yhdistyksen, River-seurakunnan, River Bible Institute -raamattukoulun ja River Publishing –nimisen kustannusalan yrityksen hallinnon toimistotilat. Tilat ovat alkuperäisen rakennusluvan mukaisesti toimistokäytössä. Rakennusluvassa ei ole mainintaa, että tilojen tulisi olla teollisuustoiminnan toimistotiloina. Tila on huonejaoltaankin alkuperäisessä asussa. Tiloissa on myös alkuperäiset keittiö/taukotila, wc-tilat sekä siivouskomero.

Toimiston käyttötarkoitus toimistona on säilynyt ennallaan ja on alkuperäisen rakennusluvan ja asemakaavan mukainen.

Lopuksi

Koska rakennus on pääosin (autohalli 100 %, yli 50 % lastauslaituritasen tiloista, toimisto 100 % sekä tuotekehitys pääosin) alkuperäisessä rakennusluvan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa, ei kyseessä ole MRL:n mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaisesta muuttamisesta tässä tapauksessa, eikä sen vuoksi rakennusvalvontaviranomaisten taholta voida edellyttää muutoksia olemassa olevaan tilanteeseen.



31.08.2018

Koska alueen asemakaava on yli 37 vuotta vanha eikä se enää vastaa alueen kiinteistöjen nykyistä todellista käyttöä eikä asemakaavaa ole MRL:n mukaisesti päivitetty vastaamaan alueen todellista ja voimaan tulevan uuden yleiskaavan mukaista käyttöä, olisi kohtuutonta tässä tilanteessa velvoittaa yksi kiinteistö alueen kymmenistä vastaavalla kaavalla käytetyistä kiinteistöistä yksin noudattamaan vanhentunutta asemakaavaa.

Edellä esitetyn perusteella Kiinteistö Oy Stadin Toimitalo katsoo, että esitetty vaatimus ja väite rakennuksen luvattomasta käytöstä asemakaavan sekä rakennusluvan vastaisesti on väärä ja siksi aiheeton. Vaatimus uhkasakon määräämisestä on myös täysin kohtuuton. Tämän ja kiinteistön omistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaan myös kaikki muutkin alueen kiinteistöt tulisi tarkistaa niiden käyttötarkoitusten osalta ja uhkasakon nojalla kieltää niiden nykyinen käyttö. Ainut kohtuullinen vaatimus voisi olla, että mikäli alueen kiinteistöjen käytön katsottaisiin merkittävällä tavalla poikkeavan rakennusluvan ja asemakaavan määräyksistä, kiinteistön omistajat veloitettaisiin hakemaan toimenpidelupia, poikkeuslupia tai määräaikaista käyttötarkoituksen muutoksia siihen asti, kunnes vanhentunut asemakaava on päivitetty vastaamaan alueen kiinteistöjen todellista käyttötarkoitusta.

Kiinteistö Oy Stadin Toimitalo esittää, että Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että kiinteistön nykyinen käyttö vain vähäisiltä osin poikkeaa 29 vuotta vanhasta myönnetystä rakennusluvasta ja voimassa olevan, vanhentuneen asemakaavan määräyksistä. Vanhentuneen asemakaavan uudistamistarve on todettu ja tehdyllä yleiskaavan muutoksella on jo käynnistetty sen uudistamiseen tähtäävät toimenpiteet. Rakennusvalvonnan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto tämän johdosta päättää, ettei tarkastuskäynti eikä siitä laadittu tarkastuslausunto aiheuta mitään toimenpiteitä. Mikäli lautakunta kuitenkin edellä esitetystä poiketen toteaisi, että Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan tulee asiassa ryhtyä joihinkin toimenpiteisiin, Kiinteistö Oy Stadin Toimitalo katsoo, että oikea ratkaisu asiassa tuolloin olisi se, että kiinteistön omistaja veloitettaisiin hakemaan tarvittavaa lupaa kiinteistön käyttötarkoituksen muutokselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §
Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.



31.08.2018

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa. (21.12.2012/958)

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. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.

Maankäyttö- ja rakennuslain 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. (22.8.2014/682)

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.



31.08.2018

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Uhkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, ja 25 §

Oikeudellinen arviointi

Tontti on kaupunginvaltuuston 25.3.1981 hyväksymässä, voimassa olevassa asemakaavassa numero 8249 teollisuusrakennusten ja -laitosten korttelialuetta. Rakennuslautakunta on 10.10.1989 myöntänyt rakennusluvan rakentaa tontille teollisuusrakennus, jossa kellarikerroksessa on henkilöstön pysäköintitiloja ja varastotiloja, 1. kerroksessa teollisuustiloja ja 2. kerroksessa tuotekehittely- ja toimistotiloja. Rakennusvalvontaviraston virastopäällikkö on 26.1.1990 myöntänyt luvan rakennuksen kellarissa tehtäville muutoksille. Tässä luvassa ja kellarin pohjapiirustuksessa kellarin 8 autopaikkaa on merkitty henkilökuntapaikoiksi. Luvasta on pidetty loppukatselmus 29.11.1990.

Teollisuusrakennuksen kellarikerros sijaitsee suurimmaksi osaksi maan alla ja siellä sijaitsevat rakennuksen aputilat. Näitä aputiloja ei ole laskettu rakennuksen käytettyyn kerrosalaan. Käytännössä koko kellarikerros on vuokrattu hautausliikkeen ainoaksi toimipaikaksi. Hautausliikkeen toimisto-, työ-, varasto- ja hautausautojen pysäköintitilat ovat näissä kellaritiloissa. Kyse on liiketoiminnasta ja työtiloista, eikä asemakaava ja rakennuslupa salli sijoittaa näitä tiloja kellarisiin.

Rakennuksen 1. kerroksen eteläpäädyssä voimassa oleviin rakennuslupapiirustuksiin merkityssä teollisuustilassa on toimisto-, työpiste-, sosiaali- ja varastotiloja. Tiloja käytetään teollisuusliittimien tukkuvarastona ja vastineen mukaan myös teollisuusliittymien jonkinasteiseen koamiseen. Tältä osin voidaan katsoa, että nykyinen toiminta tässä tapauksessa poikkeaa sen verran vähän rakennusluvasta, että se on hyväksyttävissä eikä velvoitteen asettaminen ole näiden tilojen osalta tarpeen.

Samana kerroksen pohjoispäädyssä voimassa oleviin rakennuslupapiirustuksiin merkityssä teollisuustilassa on uskonnollisen yhdistyksen koontumis-, lastenhoito-, sosiaali- ja varastotiloja. Nämä tilat ovat vastoin voimassa olevaa rakennuslupaa ja asemakaavaa. Kyse ei ole asemakaavan ja rakennusluvan sallimasta teollisuustoiminnasta.

Rakennusluvassa tämä kerros on yhtenäistä teollisuustilaa. Kun tilat on vuokrattu kahdelle eri toimijalle, niin nämä tilat on erotettu toisistaan rakentamalla seinä, mikä on muuttanut kerroksen palo-osastoinnin ja poistumistiet. Palo-osastoinnin muutokselle ja poistumisteiden muutokselle ei ole haettu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n mukaista raken-



31.08.2018

nuslupaa, vaikka seinällä on vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen. Silmämääräisesti ei pysty arvioimaan, täyttääkö luvattomasti rakennettu seinä osastointivaatimukset.

Rakennuksen 2. kerroksen pohjoispäädystä voimassa oleviin rakennuslupapaperustuksiin tuotekehittelytilaksi merkittyä tilaa käytetään uskonnollisen yhdistyksen kokoontumistilana ja siihen liittyvään toimintaan, jossa istuinpaikoista päätellen kokoontuu merkittävä määrä ihmisiä. Toiminta on asemakaavan ja rakennusluvan vastaista.

Saman 2. kerroksen toimistotiloja käytetään uskonnollisen yhdistyksen toimistotiloina eikä teollisuustoiminnan toimistotiloina, mihin rakennuslupa ne osoittaa. Tämä on johtanut siihen, että 1. kerroksen teollisuustiloihin on rakennettu useita toimistohuoneita, mikä on vähentänyt teollisuustilojen määrää. Asemakaava ei salli sijoittaa erillisiä toimistohuoneistoja rakennukseen. Rakennuslupia myönnettäessä on sallittu rakentaa tietty määrä toimistotiloja teollisuustoiminnan tarpeeseen.

Rakennusvalvonta tarvitsee perusteita tehdä tarkastus olemassa olevan rakennuksen sisätiloissa. Tässä tapauksessa se on ollut Helsingin Sanomissa 4.3.2018 julkaistu laaja artikkeli, josta voitiin päätellä, että teollisuusrakennusta käytetään uskonnollisen yhdyskunnan kokoontumistilana, mikä tarkastuksessa myös osoittautui paikkansapitäväksi.

Se seikka, että jokin toinen kiinteistö mahdollisesti myös käyttää rakennustaan rakennusluvan vastaisesti, ei oikeuta rakennuksen omistajaa ja haltijaa käyttämään omaa rakennustaan rakennusluvan vastaisesti. Naapurirakennusten mahdollisesta tutkimisesta päätetään erikseen.

Se seikka, että alueen asemakaava on mahdollisesti vanhentunut ja että sitä joskus tulevaisuudessa muutetaan, ei oikeuta käyttämään rakennusta rakennusluvan vastaisesti. Tällöinkin kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen noudattamaan voimassa olevaa rakennuslupaa.

Oikeuskäytännön mukaan ketään ei voida velvoittaa hakemaan lupaa. Tontin omistajalla on oikeus tietysti hakea poikkeamispäätöstä käyttötarkoituksen muutokselle. Poikkeamispäätösviranomainen asiassa on kaupunkiympäristölautakunta tai maankäyttöjohtaja, jotka harkitsevat, voidaanko poikkeamispäätös myöntää. Jos poikkeamispäätös myönnetään, niin lisäksi on sen nojalla haettava rakennuslupa käyttötarkoituksen muutoksille ja rakenteellisille muutoksille.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot



31.08.2018

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

Liitteet

- 1 Lökkisepäntie 3 karttapdf
- 2 Saate 25.5.2018, vastine
- 3 Vastine tarkastuslausuntoon
- 4 Vastineen liite 2, Metsälä -tt-kaavatonttien nykyinen käyttö
- 5 Vastineen liite 3, kartta, piirustusnumero 8249
- 6 Vastineen liite 4, kellarikerroksen pohjakuvat
- 7 Vastineen liite 5, kellarikerroksen pohjakuvat
- 8 Kellari ja 1krs.
- 9 2krs. ja katto
- 10 Julkisivut
- 11 Leikkaus
- 12 Lökkisepäntie 3 kellarin valokuvat
- 13 Lökkisepäntie 3 ensimmäinen kerros Reach Finlahd valokuvat
- 14 Lökkisepäntie 3 ensimmäinen kerros Suomen Pikaliitin valokuvat
- 15 Lökkisepäntie 3 toinen kerros valokuvat
- 16 Tarkastuslausunto
- 17 Helsingin Sanomat 4.3.2018

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kiinteistö Oy Stadin Toimitalo

Maanmittauslaitos / Kirjaamisa-
sijat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tie-
doksianto

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta