



§ 125

Velvoitteen asettaminen rakennustöiden loppuunsaattamiseksi, Hiihtomäentie 38

HEL 2020-005585 T 10 04 03

43-3-20-HAL, 43-1703-19-D

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Asunto Oy Hiihtomäentie 38 kiinteistön 91-43-129-6 haltijana, ***** liiketilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajina sekä Islamilaisen päiväkodin (uy) toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena nyt asetettavan sakon uhalla saattamaan rakennusluvan 43-1703-19-D mukaiset rakennustyöt loppuun siten, että hankkeesta voidaan toimittaa lopullinen loppukatselmus 31.7.2020 mennessä.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta (5000) euroa ja lisäerä tuhat viisisataa (1500) euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on tuhat (1000) euroa, jonka Asunto-osakeyhtiö Hiihtomäentie 38 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.

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetuille.

Asian käsittely rakennusvalvonnassa

Osoitteessa Hiihtomäentie 38 tontille 91-43-129-6 rakennetussa asuin-kerrostalorakennuksessa on toiminut päiväkotivuodesta 2003. Asunto Oy Hiihtomäentie 38:n hakemuksesta tontille on myönnetty määräai-



kainen rakennuslupa 43-3010-03-D liikehuoneiston muuttamiseksi päiväkodiksi 31.12.2008 saakka. Kyseisen luvan lupamääräyksissä vaadittuja työnjohtajia ei ole hyväksytetty, vaadittuja suunnitelmia ei ole esitetty, eikä lupamääräykseen kirjattuja katselmuksia ei ole pidetty. Päiväkotitoimintaa ei olisi saanut aloittaa tiloissa, ennen kuin rakennusluvan lupamääräykset on täytetty.

Rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei ole edellä mainitun rakennusluvan jäätyä toteuttamatta kuitenkaan haettu uutta lupaa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentti sitä edellyttää.

Asunto Oy Hiihtomäentie 38 on jättänyt uuden rakennuslupahakemuksen 10.6.2019. Hakemuksen seurauksena on päätöksellä 27.6.2019 § 322 myönnetty rakennuslupa 43-1703-19-D. Rakennusluvassa on määrätty muun ohella, että koska tilat on jo otettu käyttöön, on tilojen oltava myönnetyn rakennusluvan mukaiset ja loppukatselmuksen pidetty 1.10.2019 mennessä.

Rakennusvalvonta on lähettänyt kiinteistönomistajalle ja toiminnanharjoittajalle tarkastuslausunnon koskien töiden loppuunsaattamiseksi tai toiminnan lopettamiseksi asetettavaa velvoitetta 12.3.2020 sähköpostitse.

Islamilainen päiväkotitoiminta on vastannut tarkastuslausuntoon 18.2.2020 todeten, että kaikki rakennusluvassa vaaditut toimenpiteet on suoritettu ja asian voi tulla tarkastamaan milloin hyvänsä. Päiväkotitoiminta on lähettänyt toisen vastineen 7.5.2020, jossa kerrotaan ikkunoiden laminointia lukuun ottamatta kaikkien töiden olevan valmiita. Ikkunoiden laminoinnin arvioidaan valmistuvan viikolla 20. Vastineessa kerrotaan päiväkodin olevan suljettuna siihen asti, kunnes asiat on hoidettu loppuun. Tavoitteena on avata päiväkotitoiminta 25.5.2020.

Rakennusvalvontapalvelujen tarkastusinsinööri on 13.3.2020 kertonut sähköpostitse pääsuunnittelijalle, toiminnanharjoittajalle ja Asunto Oy Hiihtomäentie 38:lle, että ennen loppukatselmuksen pitämistä tulee rakennusluvassa vaadittu ilmanvaihtokatselmus suorittaa ja että katselmus pitää tilata rakennusvalvonnan talotekniikan tarkastusinsinööriltä, jonka yhteystiedot ovat viestissä. Viestissä on kerrottu myös, että MRL 153 §:n mukaisesti Asunto Oy Hiihtomäentie 38:n on rakennusluvan hakijana täytettävä ryhtyvän ilmoitus loppukatselmuksesta. Ilmoituslomake on liitetty sähköpostiin. Lisäksi on kerrottu, että edellytetään pääsuunnittelijan lausuntoa siitä, että työt on toteutettu hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti ja rakennesuunnittelijan lausuntoa oven levennyksen toteutuksesta.



Taloyhtiö on vastannut tarkastuslausuntoon ja tarkastusinsinöörin sähköpostiviestiin 13.3.2020 todeten, että taloyhtiö ei aio ryhtyä mihinkään toimiin asiassa, vaan katsoo asian olevan yksinomaan toiminnanharjoittajan vastuulla siitä huolimatta, että tarkastusinsinööri on seikkaperäisesti selittänyt maankäyttö- ja rakennuslain määrittämät rakennusluvan hakijan vastuut rakennusluvan toteuttamisessa.

Osakkeenomistajat ovat saaneet tarkastuslausunnon tiedoksi, mutta eivät ole antaneet omia vastineita asiassa.

Päätöksen perustelut

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.

Taloyhtiö on rakennusluvan hakijana vastuussa rakennuslupapäätöksen noudattamisesta. Rakennusluvan määräysten toteuttamatta jättämisestä johtuen rakennusvalvonta ei ole voinut varmistua siitä, että päiväkotitoimii tiloissa, jotka ovat turvalliset ja terveelliset ja muutoinkin rakennusluvan mukaiset. Laiminlyödessään edellä mainitut velvollisuutensa Asunto Oy Hiihtomäentie 38 toimii maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n vastaisesti.

Asunto Oy Hiihtomäentie 38 on rakennusluvan hakijana ja hankkeeseen ryhtyvänä kuudentoista vuoden ajan laiminlyönyt ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi, kun tila on otettu käyttöön ennen maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:ssä edellytettävää käyttöönoton hyväksymistä. Islamilainen päiväkotitoimii osakehuoneiston vuokralaisena ja toiminnan harjoittajana laiminlyönyt yhdeksäntoista vuoden ajan ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi, kun tila on otettu käyttöön ennen maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:ssä edellytettävää käyttöönoton hyväksymistä.

Rakennusvalvontaan toimitetuissa ilmanvaihtokoneista aiheutuva äänentaso ylittää määräysten enimmäisdesibelimäärät. Edellytyksiä ilmanvaihtokatselmuksen pitämiseksi ei ole ennen hyväksyttävän äänitason osoittavaa mittauspöytäkirjaa.

Velvoitteen asettaminen on välttämätöntä tilanteessa, jossa kiinteistöomistajalla on ollut yli kuudentoista vuoden ajan tieto velvollisuudesta hakea rakennuslupa ja rakennusluvassa asetetuista lupaehtoista, mutta tästä huolimatta rakennuslupaa ei ole toteutettu rakennusluvan ja maankäyttö- ja rakennuslain ehtojen mukaisesti. Rakennuslupaa on



04.06.2020

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, Hiihtomäentie 38:n, tietten käytetty yli kuudentoista vuoden ajan päiväkotina ilman asianmukaista rakennuslupaa. Koska rakennusluvan hakija on sama kuin vuonna 2003 myönnettyä lupaa hakenut, joka laiminlöi laista johtuvat velvoitteensa ja niin ikään tilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja sekä toiminnanharjoittaja ovat olleet sama vuodesta 2003 lukien, on luvan asianmukaisen loppuunsaattamisen kannalta perusteltua asettaa kullekin asianosaisista velvoite töiden loppuunsaattamiseksi. Asianosaisilla on mahdollisuus myös lopettaa rakennusluvan vastainen toiminta liiketiloissa vapautuakseen tällä päätöksellä asetettavasta velvoitteesta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Rakennuslupapäätös 43-3010-03-D
- 2 Rakennuslupapäätös 43-1703-19-D
- 3 Tarkastuslausunto 43-3-20-HAL
- 4 Päiväkodin vastineet
- 5 AsOy vastine

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Toiminnanharjoittaja

Otteen liitteet
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2



04.06.2020

Asia/17

	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Asunto-osakeyhtiö Hiihtomäentie 38	Esitysteksti
	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Osakkeenomistajat	Esitysteksti
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

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 43-3010-03-D
2	Rakennuslupapäätös 43-1703-19-D
3	Tarkastuslausunto 43-3-20-HAL
4	Päiväkodin vastineet
5	AsOy vastine

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

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



04.06.2020

Asia/17

Ote

Toiminnanharjoittaja

Asunto-osakeyhtiö Hiihtomäentie 38

Osakkeenomistajat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Tiedoksi

Maanmittauslaitos / Kirjaamisasiat