



§ 43

Velvoitteen asettaminen liikehuoneiston luvattoman päiväkotikäytön kieltämiseksi, Pursimiehenkatu 14

HEL 2019-000970 T 10 04 10

Facta-tunnus 5-51-18-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Asunto Oy Ivalon kiinteistön omistajana, Kauppahuone Olkinuora & Pedersen Oy:n osakkeenomistajana sekä Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:n toiminnanharjoittajana ja tilan vuokralaisena nyt asetettavan sakan uhalla lopettamaan osoitteessa ***** sijaitsevan liikehuoneiston 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 Ivalolle 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.

Kauppahuone Olkinuora & Pedersen Oy: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.

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.



Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetuille.

Valvontakohde

Asunto Oy Ivalon omistama tontti ***** sijaitsee osoitteessa ***** joka on voimassa olevan asemakaavan nro 7715 mukaan asuinkerrostalojen korttelialuetta. Lisäksi tontilla on voimassa asemakaavamääräys, jonka mukaan kyseessä on tontin osa, jossa saa olla liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja kadunvarsirakennusten ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa, mikäli yhteys kuhunkin tällaiseen huoneistoon järjestetään suoraan kadulta.

Voimassaolevan rakennusluvan mukaan nyt kyseessä oleva tila on olutmyymälä ja varasto. Tila on toiminnanharjoittajan ilmoituksen mukaan otettu päiväkotikäyttöön 1.8.2013. Tila toimii toiminnanharjoittajan mukaan naapuritontilla toimivan saman toiminnanharjoittajan päiväkodin lisäryhmätalana.

Rakennuslupaa tilan käyttötarkoituksen muuttamiseksi päiväkodiksi haettiin 23.1.2019. Hakemus on palautettu 31.1.2019, koska hanketta koskeva informaatio oli virheellistä ja ristiriitaista. Lupahakemus mm. oli merkitty väärälle kiinteistölle ja piirustusten nimiöissä oli virheelliset kiinteistötunnukset. Tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei siten ole vireillä lupahakemusta.

Tarkastuslausunto

Asiassa laadittiin tarkastuslausunto, jossa todettiin myymälä- ja varastotiloissa 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 Ivalolle, sekä osakkeenomistajalle Kauppahuone Olkinuora & Pedersen Oy:lle asetetaan velvoite lopettaa myymälä- ja varastotilojen käyttö päiväkotina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Tarkastuslausunto on toimitettu todisteellisesti tiedoksi Asunto Oy Ivalolle 29.10.2018 sekä Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle 1.11.2018, jotka ovat antaneet vastineet rakennusvalvonnalle. Tarkastuslausunto on toimitettu todisteellisesti tiedoksi myös osakkeenomistajalle Kauppahuone Olkinuora & Pedersen Oy:lle 8.2.2019. Osakkeenomistaja ei ole antanut asiassa omaa erillistä vastinettaan.



01.03.2019

Oy Ankkalammen vastine

Oy Ankkalampi on toimittanut vastineensa sähköpostitse 12.11.2018. Sähköpostin mukaan aluehallintovirasto on kuitannut 1.8.2013 vastanottaneensa ilmoituksen lisäryhmätilan käyttöönotosta Punavuoren Ankkalampi-Ankdammenin osalta 1.8.2013 alkaen osoitteessa

Oy Ankkalammen edustaja muistelee, että keväällä 2013 tilaa vuokrattessaan hän on ollut yhteydessä kaavoittajaan/lupakäsittelijään, mutta hänellä ei ole siitä vahvistusta. Hän muistaa käyneensä puhelinkeskustelun naishenkilön kanssa, joka on puhunut kaavamerkinnästä tuon korttelin/alueen osalta ja sanonut sen sallivan "sosiaalista toimintaa", johon päiväkotitoiminnan mielletäisiin kuuluvan ja jota harjoitettiin jo osoitteessa *****

Edelleen Oy Ankkalammen edustaja toteaa, että tila täyttää päiväkotitoiminnalle vaaditut kriteerit, jolloin heille ei ole mahdollisuus hakea käyttötarkoituksen muutosta määräajalliseksi. Hän uskoo, että taloyhtiö, joka on sama kuin vuokranantaja, suhtautuu tähän myötämielisesti.

Vastineen liitteenä on toimitettu pohjat yksikön pelastus- ja turvallisuus-suunnitelmasta lisäryhmätilan osalta. Vastineessa todetaan lopuksi, että Punavuoren Ankkalampi - Ankdammen yksikössä on vuosittain suoritettu päiväkotitoimintaan liittyvät viranomaistarkastukset.

Oy Ankkalampi on antanut vastineen myös kiinteistönomistajalle toimitetun tarkastuslausunnon johdosta 30.10.2018. Vastineessa todetaan, että tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei ole aikoinaan haettu lupaa, koska asiasta on tilan käyttöönottamisen yhteydessä konsultoitu alueen lupa-arkkitehtia puhelimitse ja silloin on todettu, että kyseessä osoitteessa ***** sijaitsevan Päiväkotitoiminta Punavuoren Ankkalampi-Ankdammen lisäryhmätila 1-2 lapsiryhmälle (20 lasta) tähän ei katsottu olevan tarvetta. Tila täyttää päiväkotivaatimukselle asetetut toimitilavaatimukset ilmastoinnin ja saniteettitilojen sekä oppimisympäristön suhteen. Mikäli katsotaan tarpeelliseksi, on vuokralainen omalla kustannuksellaan ja taloyhtiön valtuuttamana valmis hakemaan ko. tiloihin käyttötarkoituksen muutosta määräajaksi.

Lisäksi Oy Ankkalampi on toimittanut lisäkirjelmän 15.2.2019. Kirjelmässä todetaan muun ohella seuraavaa:

Tarkastuslausunnossa todetaan, että Asunto Oy Ivalon asuinkerrostalon tiloissa toimii "luvaton päiväkotitoiminta". On totta, että kohteeseen ei ole ollut 1.2.2019 vireillä rakennuslupahakemusta. Maankäyttö- ja rakennus-



01.03.2019

lain (MRL) 125 § 5 momentin mukaan rakennuslupaa pitää hakea, jos käyttötarkoituksen muutos on olennainen.

Yhtiö on puheena olevan Punavuoren alueen lupa-arkkitehdilta asian luonnetta tiedusteltuaan jäänyt siihen käsitykseen, ettei ***** sijaitsevien toimitilojen saneeraus edellyttäisi rakennuslupaa, koska käyttötarkoituksen muutos ei ole olennainen. Tarkemmin sanottuna Yhtiön edustaja on tiedustellut puhelimitse, onko lisäryhmätila "kaavan vastainen". Kohde otettiin käyttöön ainoastaan lisäryhmätilaksi Ankkalammen Punavuoren päiväkodille, joka sijaitsee osoitteessa *****

Kyseessä on eittämättä selvä väärinymmärrys, mutta laadultaan sen kaltainen, että se olisi ollut korjattavissa neuvonnalla. Rakennuslupaviranomaiselle kuuluu paitsi luvitustoimi ja sen ohjaus ja valvonta, myös rakentamisen yleinen ohjaus ja neuvonta. Päiväkotitoimintaa koskien on lisäksi useita muita viranomaistahoja, joiden osaltaan edellytetään neuvovan toiminnanharjoittajia. Tilanteissa, joissa on toimittu ilman rakennuslupaa, on syynä useimmiten aito virhetulkinta, joka on korjattavissa neuvontateitse ilman velvoitemenettelyä. Tämä pitää paikkansa myös nyt puheena olevassa tapauksessa.

Yhtiöllä on paraikaa rakennusvalvonnan lupapisteessä luonnostilassa rakennuslupahakemus tunnuksella LP-091-2018-09443. Yhtiöllä on siis vakaa aikomus korjata toimintansa lakien, määräysten ja lupien mukaisiksi paitsi päätilansa ***** myös ***** osalta rakentavassa yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

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

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontayksikkö on tehnyt ympäristöpäällikön johdolla 17.4.2014 päätöksen päiväkotitoiminnan aloittamisesta, Yhtiön terveydensuojelulain 13 §:n ilmoituksen perusteella (ks. pöytäkirjanote 13/2014, Liite 4). Päätöksessä todetaan, että kohteen tilat on tarkastettu 25.3.2014 terveydellisten olosuhteiden arvioimiseksi. Toiminta on todettu järjestetyn päivähoitotiloille asetettujen vaatimusten mukaisesti, eikä mitään asiaa koskevia muistutuksia ole kirjattu.

Edellä todettujen tilan käyttöönottoa edeltävien viranomaistarkastusten lisäksi Helsingin kaupungin pelastuslaitos on tehnyt määräaikaisen palotarkastuksen vielä 10.10.2018 (mukaan lukien omatoimisen varautumisen auditointi, pöytäkirjan liitteenä) ja palotarkastuksen asiakirjajälki- valvonnan 4.1.2019, eli juuri ennen nyt puheena olevaa tarkastuslau-



01.03.2019

suntoa (asiakirjat liitteinä 5 ja 6, määräaikainen palotarkastus toteutettu samanaikaisesti varsinaisen päiväkotitoiminnan tiloissa ***** ja nyt puheena olevan kohteen osoitteessa *****

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 erehdystä rakennusluvan tarpeesta on edesauttanut se, että Yhtiön väärinkäsitystä "kaavanmukaisuudesta" ja 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. Rakennusvalvonasta 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 vaka-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 oi-



01.03.2019

keuksia ja etuja enempää kuin on pakko. Tässä tapauksessa lain ja määräysten mukaisuus on todennettavissa täysin ilman että vaarannetaan päiväkodin asiakasperheiden etua toiminnan lopettamisen uhan myötä. Oheistamme tältä osin tiedoksi myös kohteen päätoimipistettä ***** koskevat kannanottomme (vastine 11.2.2019 sekä vetoamus ympäristö- ja lupajaostolle Liitteinä 8 ja 9)

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.

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 viitatuut 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 kuluvan viikon aikana jo kuulleetkin, että kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tulee jatkossa edellyttämään palveluntuottajilta uusista tiloista myös rakennuslupaa ja lopputarkastuspöytäkirjaa 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 vaiheessa 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 Ivalon vastine



Asunto Oy Ivalo on ilmoittanut sähköpostissaan, ettei se vastusta tilan käyttötarkoituksen muuttamista.

Päätöksen perustelut

***** sijaitsevilla tiloilla on voimassaolevan rakennusluvan vastaisesti harjoitettu päiväkotitoimintaa myymälä- ja varastotiloissa 1.8.2013 lähtien. Lupahakemusta käyttötarkoituksen muutokselle ei ole tätä päätösehdotusta esityslistalle siirrettäessä 18.2.2019 vireillä.

Myymälä- ja varastotilan käyttäminen päiväkotitoimintaan on muutos käyttötarkoitukseltaan riskillisempään käyttöön, ja vaatii maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin nojalla rakennuslupaa. Päiväkotitoiminnalle asetettavat vaatimukset eroavat myymälä- ja varastotilojen 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 hallitsemisessa tiloissa harjoitetaan sekä ryhtyä toimenpiteisiin joko tarvittavan luvan saamiseksi tai luvattoman käytön lopettamiseksi.

Asunto Oy Ivalo ja Kauppahuone Olkinuora & Pedersen Oy ovat laiminlyöneet ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi tai tarvittavan rakennusluvan hakemiseksi päiväkotitoiminnalle.

Tästä johtuen Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle, Asunto Oy Ivalolle sekä Kauppahuone Olkinuora & Pedersen Oy:lle asetetaan velvoite lopettaa ***** liiketilassa harjoitettava päiväkotitoiminta.

Velvoitteen asettaminen on välttämätöntä tilanteessa, jossa nyt kyseessä olevissa tiloissa on harjoitettu päiväkotitoimintaa jo vuoden 2013 loppupuolelta lähtien. Toiminnanharjoittajan vastineissa on todettu, että tilanteessa on selvästi kyse väärinkäsityksestä, joka olisi ollut korjattavissa neuvonnalla. Asiassa ei ole mahdollista selvittää, kenen kanssa toiminnanharjoittaja on käynyt mainittuja keskusteluja luvan tarpeellisuudesta. Toiminnanharjoittajalle ja taloyhtiölle on kuitenkin lähetetty tilaa koskeva tarkastuslausunto jo lokakuussa 2018, jolloin toiminnanharjoittajan ja taloyhtiön on viimeistään pitänyt ymmärtää se, että käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea rakennuslupaa.

Tarkastuslausunnon johdosta sekä toiminnanharjoittaja että taloyhtiö ovat myös vakuuttaneet halukkuuttaan hakea lupaa käyttötarkoituksen muutokselle. Toiminnanharjoittaja on sähköpostissaan 28.11.2018 ker-



01.03.2019

tonut, että tilaa koskeva hakemus tulee vireille Lupapisteeseen samalla viikolla. Näin ei kuitenkaan ole tapahtunut. Toisin kuin toiminnanharjoittajan vastineessa 15.2.2019 annetaan ymmärtää, toiminnanharjoittajaa on rakennusvalvonnan toimesta neuvottu ja ohjeistettu asiassa nyt kuukausien ajan. Silti edelleenkään ei ole vireillä rakennuslupahakemusta, jonka perusteella asiaa voitaisiin käsitellä. Velvoitteen asettamista voidaan siten pitää kohtuullisena.

Edellä mainituin perustein velvoitteen asettaminen asiassa on perusteltua. Velvoitteen asettaminen on tarpeen lisäksi sen johdosta, että mahdollisesti haettavan ja 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.

Velvoitepäätöksen tekeminen ei estä osapuolia hakemasta rakennuslupaa tilan käyttötarkoituksen muutokselle. Mikäli käyttötarkoituksen muutokselle haetaan rakennuslupaa ja se myönnetään, sekä mahdollisessa rakennuslupapäätöksessä mainitut lupaehdot ja määräykset toteutetaan ja tila hyväksytään katselmuksessa käyttöön, tämän päätöksen mukainen velvoite sekä asetetut uhkasakot raukeavat.

Rakennuslupahakemus huoneiston käyttötarkoituksen muuttamiseksi päiväkodiksi on tullut vireille 20.2.2019. Hakijaa on 20.2.2019 pyydetty täydentämään hakemustaan kaupparekisteriotteella, suunnittelijoiden todistuksilla ja CV:illä, selvityksellä poistumisetaisyysistä, näyteikkunan turvalasituksesta ja ääneneristyksestä, IV-selvityksellä, sopimuksella ulkoilualan käytöstä sekä sillä, kuinka pitkäksi aikaa lupaa haetaan. Täydennykset on pyydetty toimitettavaksi 4.3.2019 mennessä.

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 päätöksel-



01.03.2019

lään 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. [...]

Käsittely

Pentti Ruuska:

Lisätään perusteluihin viimeiseksi kappaleeksi:

Rakennuslupahakemus huoneiston käyttötarkoituksen muuttamiseksi päiväkodiksi on tullut vireille 20.2.2019. Hakijaa on 20.2.2019 pyydetty täydentämään hakemustaan kaupparekisteriotteella, suunnittelijoiden todistuksilla ja CV:illä, selvityksellä poistumisetäisyyksistä, näyteikkunan turvalasituksesta ja ääneneristyksestä, IV-selvityksellä, sopimuksella ulkoilualan käytöstä sekä sillä, kuinka pitkäksi aikaa lupaa haetaan. Täydennykset on pyydetty toimitettavaksi 4.3.2019 mennessä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava 7715
- 3 Tarkastuslausunto toiminnanharjoittajalle ja kiinteistönomistajalle
- 4 Tarkastuslausunto osakkeenomistajalle
- 5 Tarkastuslausunnon tiedoksianto osakkeenomistajalle
- 6 Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab vastine 1
- 7 Asunto Oy Ivalon vastine
- 8 Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab vastine 2
- 9 Oy Ankkalampi Ankdammen Ab vastineen liitteet
- 10 Oy Ankkalampi Ankdammen Ab:n vastine 15.2.2019
- 11 Toiminnanharjoittajan tilannekatsaus luvista 28.11.2018
- 12 Pohjapiirustus 1. krs. 16.6.1966
- 13 Pohjapiirustus 1. krs

Muutoksenhaku

Pääasian osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Otteet

Ote

Velvoitetut

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11
Liite 12
Liite 13

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää velvoittaa Asunto Oy Ivalon kiinteistön omistajana, Kauppahuone Olkinuora & Pedersen Oy:n osakkeenomistajana sekä Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:n toiminnanharjoittajana ja tilan vuokralaisena nyt asetettavan sakon uhalla lopettamaan osoitteessa ***** sijaitsevan liikehuoneiston 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 Ivalolle 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.

Kauppahuone Olkinuora & Pedersen Oy: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.



01.03.2019

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 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.

Valvontakohte

Asunto Oy Ivalon omistama tontti ***** sijaitsee osoitteessa ***** joka on voimassa olevan asemakaavan nro 7715 mukaan asuinkerrostalojen korttelialuetta. Lisäksi tontilla on voimassa asemakaavamääräys, jonka mukaan kyseessä on tontin osa, jossa saa olla liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja kadunvarsirakennusten ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa, mikäli yhteys kuhunkin tällaiseen huoneistoon järjestetään suoraan kadulta.

Voimassaolevan rakennuslupan mukaan nyt kyseessä oleva tila on olutmyymälä ja varasto. Tila on toiminnanharjoittajan ilmoituksen mukaan otettu päiväkotikäyttöön 1.8.2013. Tila toimii toiminnanharjoittajan mukaan naapuritontilla toimivan saman toiminnanharjoittajan päiväkodin lisäryhmätilana.

Rakennuslupaa tilan käyttötarkoituksen muuttamiseksi päiväkodiksi haettiin 23.1.2019. Hakemus on palautettu 31.1.2019, koska hanketta koskeva informaatio oli virheellistä ja ristiriitaista. Lupahakemus mm. oli merkitty väärälle kiinteistölle ja piirustusten nimiöissä oli virheelliset kiinteistötunnukset. Tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei siten ole vireillä lupahakemusta.

Tarkastuslausunto

Asiassa laadittiin tarkastuslausunto, jossa todettiin myymälä- ja varastotiloissa harjoitettavan päiväkotitoimintaa. Tästä johtuen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan, ellei asiassa



01.03.2019

muuta ilmene, esittämään, että päiväkotikäytössä olevien tilojen haltijalle, Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle, tontin omistajalle Asunto Oy Ivalolle, sekä osakkeenomistajalle Kauppahuone Olkinuora & Pedersen Oy:lle asetetaan velvoite lopettaa myymälä- ja varastotilojen käyttö päiväkotina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Tarkastuslausunto on toimitettu todisteellisesti tiedoksi Asunto Oy Ivalolle 29.10.2018 sekä Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle 1.11.2018, jotka ovat antaneet vastineet rakennusvalvonnalle. Tarkastuslausunto on toimitettu todisteellisesti tiedoksi myös osakkeenomistajalle Kauppahuone Olkinuora & Pedersen Oy:lle 8.2.2019. Osakkeenomistaja ei ole antanut asiassa omaa erillistä vastinettaan.

Oy Ankkalammen vastine

Oy Ankkalampi on toimittanut vastineensa sähköpostitse 12.11.2018. Sähköpostin mukaan aluehallintovirasto on kuitannut 1.8.2013 vastaanottaneensa ilmoituksen lisäryhmätilan käyttöönotosta Punavuoren Ankkalampi-Ankdammenin osalta 1.8.2013 alkaen osoitteessa

Oy Ankkalammen edustaja muistelee, että keväällä 2013 tilaa vuokrattaessaan hän on ollut yhteydessä kaavoittajaan/lupakäsittelijään, mutta hänellä ei ole siitä vahvistusta. Hän muistaa käyneensä puhelinkeskustelun naishenkilön kanssa, joka on puhunut kaavamerkinnästä tuon korttelin/alueen osalta ja sanonut sen sallivan "sosiaalista toimintaa", johon päiväkotitoiminnan mielletäisiin kuuluvan ja jota harjoitettiin jo osoitteessa *****

Edelleen Oy Ankkalammen edustaja toteaa, että tila täyttää päiväkotitoiminnalle vaaditut kriteerit, jolloin heille ei ole mahdollisuus hakea käyttötarkoituksen muutosta määräajalliseksi. Hän uskoo, että taloyhtiö, joka on sama kuin vuokranantaja, suhtautuu tähän myönteisesti.

Vastineen liitteenä on toimitettu pohjat yksikön pelastus- ja turvallisuus-suunnitelmasta lisäryhmätilan osalta. Vastineessa todetaan lopuksi, että Punavuoren Ankkalampi - Ankdammen yksikössä on vuosittain suoritettu päiväkotitoimintaan liittyvät viranomaistarkastukset.

Oy Ankkalampi on antanut vastineen myös kiinteistönomistajalle toimitetun tarkastuslausunnon johdosta 30.10.2018. Vastineessa todetaan, että tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei ole aikoinaan haettu lupaa, koska asiasta on tilan käyttöönottamisen yhteydessä konsultoitu alueen lupa-arkkitehtia puhelimitse ja silloin on todettu, että koska kyseessä osoitteessa ***** sijaitsevan Päiväkotitoiminta Punavuoren Ankkalampi-Ankdammen lisäryhmätila 1-2 lapsiryhmälle (20 lasta) tähän ei



01.03.2019

katsottu olevan tarvetta. Tila täyttää päiväkotivaatimukselle asetetut toimitilavaatimukset ilmastoinnin ja saniteettitilojen sekä oppimisympäristön suhteen. Mikäli katsotaan tarpeelliseksi, on vuokralainen omalla kustannuksellaan ja taloyhtiön valtuuttamana valmis hakemaan ko. tiloihin käyttötarkoituksen muutosta määräajaksi.

Lisäksi Oy Ankkalampi on toimittanut lisäkirjelmän 15.2.2019. Kirjelmässä todetaan muun ohella seuraavaa:

Tarkastuslausunnossa todetaan, että Asunto Oy Ivalon asuinkerrostalon tiloissa toimii "luvaton päiväkotitoimitila". On totta, että kohteeseen ei ole ollut 1.2.2019 vireillä rakennuslupahakemusta. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 § 5 momentin mukaan rakennuslupaa pitää hakea, jos käyttötarkoituksen muutos on olennainen.

Yhtiö on puheena olevan Punavuoren alueen lupa-arkkitehdilta asian luonnetta tiedusteltuaan jäänyt siihen käsitykseen, ettei ***** sijaitsevien toimitilojen saneeraus edellyttäisi rakennuslupaa, koska käyttötarkoituksen muutos ei ole olennainen. Tarkemmin sanottuna Yhtiön edustaja on tiedustellut puhelimitse, onko lisäryhmätila "kaavan vastainen". Kohde otettiin käyttöön ainoastaan lisäryhmätilaksi Ankkalammen Punavuoren päiväkodille, joka sijaitsee osoitteessa *****

Kyseessä on eittämättä selvä väärinymmärrys, mutta laadultaan sen kaltainen, että se olisi ollut korjattavissa neuvonnalla. Rakennuslupaviranomaiselle kuuluu paitsi luvitus- ja ohjaus ja valvonta, myös rakentamisen yleinen ohjaus ja neuvonta. Päiväkotitoimintaa koskien on lisäksi useita muita viranomaistahoja, joiden osaltaan edellytetään neuvovan toiminnanharjoittajia. Tilanteissa, joissa on toimittu ilman rakennuslupaa, on syynä useimmiten aito virhetulkinta, joka on korjattavissa neuvontateitse ilman velvoitemenettelyä. Tämä pitää paikkansa myös nyt puheena olevassa tapauksessa.

Yhtiöllä on paraikaa rakennusvalvonnan lupapisteessä luonnostilassa rakennuslupahakemus tunnuksella LP-091-2018-09443. Yhtiöllä on siis vakaa aikomus korjata toimintansa lakien, määräysten ja lupien mukaisiksi paitsi päätöksensä ***** myös ***** osalta rakentavassa yhteistyössä rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.

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

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontayksikkö on tehnyt ympäristöpäällikön johdolla 17.4.2014 päätöksen päiväkotitoi-



01.03.2019

minnan aloittamisesta, Yhtiön terveydensuojelulain 13 §:n ilmoituksen perusteella (ks. pöytäkirjanote 13/2014, Liite 4). Päätöksessä todetaan, että kohteen tilat on tarkastettu 25.3.2014 terveydellisten olosuhteiden arvioimiseksi. Toiminta on todettu järjestetyn päivähoitotiloille asetettujen vaatimusten mukaisesti, eikä mitään asiaa koskevia muistutuksia ole kirjattu.

Edellä todettujen tilan käyttöönottoa edeltävien viranomaistarkastusten lisäksi Helsingin kaupungin pelastuslaitos on tehnyt määräaikaisen palotarkastuksen vielä 10.10.2018 (mukaan lukien omatoimisen varautumisen auditointi, pöytäkirjan liitteenä) ja palotarkastuksen asiakirjajälki- valvonnan 4.1.2019, eli juuri ennen nyt puheena olevaa tarkastuslau- suntoa (asiakirjat liitteinä 5 ja 6, määräaikainen palotarkastus toteutettu samanaikaisesti varsinaisen päiväkotitoiminnan tiloissa ***** ja nyt puheena olevan kohteen osoitteessa *****

Uskomme kaupunginkin tiedostavan, että sen organisaatioon kuuluvien useiden tahojen (päiväkotitoiminnan nimenomaisten lausuntoviran- omaisten) antamat vahvistukset tilojen käyttökelpoisuudelle, terveelli- syydelle ja turvallisuudelle ovat omiaan aikaansaamaan käsityksen, et- tä 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 väärinkäsitys- tä "kaavanmukaisuudesta" ja kohdetilan soveltuvuudesta toiminnan harjoittamiseen ilman olennaisia muutoksia ei olla korjattu asianmukai- sin luvitusta koskevin neuvoin.

Edellä esitetty huomioiden katsomme perustelluksi, että kohteen raken- nuslupa käsitellään normaalin prosessin mukaisesti, ja rakennusval- vonnan 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 turvalli- suus todentaa edellä viitatuin ympäristökeskuksen ympäristövalvon- tayksikön 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 vaati- mukset täyttää asianmukaisesti. Yhtiö on valmis toteuttamaan kaikki vaadittavat toimenpiteet viivytyksettä.

Edellä todetusti viranomaisella on ensisijaisesti neuvontavelvollisuus ennen mahdollista velvoitemenettelyyn siirtymistä. Rakennusvalvon- nasta lokakuussa 2018 saatujen yhteydenottojen perusteella Yhtiö on



01.03.2019

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 vaka-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 että vaarannetaan päiväkodin asiakasperheiden etua toiminnan lopettamisen uhan myötä. Oheistamme tältä osin tiedoksi myös kohteen päätoimipistettä ***** koskevat kannanotomme (vastine 11.2.2019 sekä vetoamus ympäristö- ja lupajaostolle Liitteinä 8 ja 9)

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.

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 viitatuut 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 kuluvan viikon aikana jo kuulleetkin, että kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tulee jatkossa edellyttämään palveluntuottajilta uusista tiloista myös rakennuslupaa ja lopputarkastuspöytäkirjaa ennen kuin niiden ilmoitus toiminnan aloittamisesta etenee kaupungilta Etelä-Suomen aluehallintovi-



01.03.2019

rastoon toiminnan rekisteröintiä varten. Ajatus on kannatettava, koska se olisi estänyt po. kohteessakin tapahtuneen väärinkäsityksen.

Siltä varalta, että asia etenisi ympäristö- ja lupajaoston käsittelyyn, katsonne, että velvoitemenettelylle ei ole tässä vaiheessa 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 Ivalon vastine

Asunto Oy Ivalo on ilmoittanut sähköpostissaan, ettei se vastusta tilan käyttötarkoituksen muuttamista.

Päätöksen perustelut

***** sijaitsevilla tiloilla on voimassaolevan rakennusluvan vastaisesti harjoitettu päiväkotitoimintaa myymälä- ja varastotiloissa 1.8.2013 lähtien. Lupahakemusta käyttötarkoituksen muutokselle ei ole tätä päätösehdotusta esityslistalle siirrettäessä 18.2.2019 vireillä.

Myymälä- ja varastotilan käyttäminen päiväkotitoimintaan on muutos käyttötarkoitukseltaan riskillisempään käyttöön, ja vaatii maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin nojalla rakennuslupaa. Päiväkotitoiminnalle asetettavat vaatimukset eroavat myymälä- ja varastotilojen 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 Ivalo ja Kauppahuone Olkinuora & Pedersen Oy ovat laiminlyöneet ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi tai tarvittavan rakennusluvan hakemiseksi päiväkotitoiminnalle.

Tästä johtuen Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle, Asunto Oy Ivalolle sekä Kauppahuone Olkinuora & Pedersen Oy:lle asetetaan velvoite lopettaa ***** liiketilassa harjoitettava päiväkotitoiminta.



Velvoitteen asettaminen on välttämätöntä tilanteessa, jossa nyt kyseessä olevissa tiloissa on harjoitettu päiväkotitoimintaa jo vuoden 2013 loppupuolelta lähtien. Toiminnanharjoittajan vastineissa on todettu, että tilanteessa on selvästi kyse väärinkäsityksestä, joka olisi ollut korjattavissa neuvonnalla. Asiassa ei ole mahdollista selvittää, kenen kanssa toiminnanharjoittaja on käynyt mainittuja keskusteluja luvan tarpeellisuudesta. Toiminnanharjoittajalle ja taloyhtiölle on kuitenkin lähetetty tilaa koskeva tarkastuslausunto jo lokakuussa 2018, jolloin toiminnanharjoittajan ja taloyhtiön on viimeistään pitänyt ymmärtää se, että käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea rakennuslupaa.

Tarkastuslausunnon johdosta sekä toiminnanharjoittaja että taloyhtiö ovat myös vakuuttaneet halukkuuttaan hakea lupaa käyttötarkoituksen muutokselle. Toiminnanharjoittaja on sähköpostissaan 28.11.2018 ker-tonut, että tilaa koskeva hakemus tulee vireille Lupapisteeseen samalla viikolla. Näin ei kuitenkaan ole tapahtunut. Toisin kuin toiminnanharjoittajan vastineessa 15.2.2019 annetaan ymmärtää, toiminnanharjoittajaa on rakennusvalvonnan toimesta neuvottu ja ohjeistettu asiassa nyt kuu-kausien ajan. Silti edelleenkaan ei ole vireillä rakennuslupahakemusta, jonka perusteella asiaa voitaisiin käsitellä. Velvoitteen asettamista voidaan siten pitää kohtuullisena.

Edellä mainituin perustein velvoitteen asettaminen asiassa on perustel-tua. Velvoitteen asettaminen on tarpeen lisäksi sen johdosta, että mah-dollisesti haettavan ja myönnettävän rakennusluvan mukaiset työt, muutokset, lupaehdot ja määräykset tulevat toteutetuiksi. Vastineissa ei ole tuotu esiin mitään sellaista asiaan vaikuttavaa, jonka johdosta vel-voitetta ei tulisi asettaa.

Velvoitepäätöksen tekeminen ei estä osapuolia hakemasta rakennuslu-paa tilan käyttötarkoituksen muutokselle. Mikäli käyttötarkoituksen muutokselle haetaan rakennuslupaa ja se myönnetään, sekä mahdolli-nessa rakennuslupapäätöksessä mainitut lupaehdot ja määräykset to-teutetaan ja tila hyväksytään katselmuksessa käyttöön, tämän päätök-sen 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 toteuttami-seen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominai-suuksiin.

[...]



01.03.2019

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 määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräästä 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 7715
- 3 Tarkastuslausunto toiminnanharjoittajalle ja kiinteistönomistajalle
- 4 Tarkastuslausunto osakkeenomistajalle
- 5 Tarkastuslausunnon tiedoksianto osakkeenomistajalle
- 6 Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab vastine 1
- 7 Asunto Oy Ivalon vastine
- 8 Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab vastine 2
- 9 Oy Ankkalampi Ankdammen Ab vastineen liitteet
- 10 Oy Ankkalampi Ankdammen Ab:n vastine 15.2.2019
- 11 Toiminnanharjoittajan tilannekatsaus luvista 28.11.2018
- 12 Pohjapiirustus 1. krs. 16.6.1966
- 13 Pohjapiirustus 1. krs

Muutoksenhaku

Pääasian osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Velvoitetut

Otteen liitteet
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



01.03.2019

Asia/4

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7
- Liite 8
- Liite 9
- Liite 10
- Liite 11
- Liite 12
- Liite 13