



§ 44

Velvoitteen asettaminen liikehuoneiston luvattoman päiväkotikäytön kieltämiseksi, Mechelininkatu 34b

HEL 2019-001703 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Asunto Oy Helsingin Oskarin kiinteistön omistajana, ***** tilojen osakkeenomistajana ja Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:n toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena nyt asetettavan sakon uhalla lopettamaan liikehuoneiston käyttö päiväkotitiloina 1.9.2019 mennessä.

Koska velvoitetut ovat jo useiden vuosien ajan laiminlyöneet velvollisuutensa saattaa tilanne lainmukaiseksi, määrää kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto hallintolainkäyttölain 31 §:n nojalla, että asetettua velvoitetta on noudatettava mahdollisesta valituksesta huolimatta. Helsingin hallinto-oikeus voi mahdollista valitusta käsitellessään kieltää jaoston päätöksen täytäntöönpanon.

Asunto Oy Helsingin Oskarille ja Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle kummallekin erikseen asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisitoistatuhatta (15 000) euroa ja lisäerä kolmetuhatta (3 000) jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

***** asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta (5 000) euroa ja lisäerä kolmetuhatta (3 000) euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

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

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



01.03.2019

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetuille.

Valvontakohde

Asunto Oy Helsingin Oskarin omistama tontti 91-14-484-7 sijaitsee osoitteessa Mechelininkatu 34b, joka on voimassa olevan asemakaavan 10671 mukaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Asunto Oy Helsingin Oskar on 23.6.2015 valtuuttanut arkkitehti ***** hakemaan taloyhtiön nimissä rakennusvalvonnalta käyttötarkoituksen muutosta olemassa olevan liiketilan muuttamiseksi päiväkotikäyttöön. Rakennuslupahakemus on jätetty rakennusvalvontaan 30.3.2015. Rakennuslupa (lupatunnus 14-944-15-D) on myönnetty viranhaltijan päätöksellä 8.9.2015 § 420. Rakennuslupapäätös sai lainvoiman 26.9.2015.

Myönnettyssä rakennusluvassa on määrätty, että ennen kunkin työvaiheen aloittamista rakennusvalvontaan on toimitettava iv-, kvv- ja rakennesuunnitelmat. Rakennustyötä ei saa luvan mukaan saa aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon. Lisäksi rakennustyön edistyessä on pyydettävä loppukatselmuksen toimittamista. Edelleen lupaan on kirjoitettu, että rakentamisen yhteydessä, ennen uusien tilojen käyttöönottoa on varmistettava uusien tilojen ja olemassa olevien asuintilojen välinen ilma- ja askelääneneristävyyden toteutuminen.

Asian käsittely rakennusvalvonnassa

Tarkastuslausunto

Rakennusvalvontapalvelut on laatinut asiasta tarkastuslausunnon, jossa on todettu muun ohella seuraavaa:

Asunto Oy Helsingin Oskar on hakenut rakennuslupaa osoitteessa Mechelininkatu 34b sijaitsevan liikehuoneiston muuttamiseksi päiväkotikäyttöön. Lupahakemus on jätetty rakennusvalvontaan 30.3.2015 ja rakennuslupa myönnetty 8.9.2015 tunnuksella 14-944-15-D.

Rakennusvalvonnan tietojärjestelmän mukaan rakennuslupaa ei ole miltään osin noudatettu eikä siinä asetettuja määräyksiä toteutettu (aloitusilmoituksen tekeminen, erityissuunnitelmien toimittaminen ja loppukatselmuksen suorittaminen). Rakennuslupa on rauennut rakennustyön aloittamatta jättämisestä johtuen 26.9.2018. Tästä huolimatta



01.03.2019

toiminnanharjoittaja Oy Ankkalampi-Ankdammen Ab:n internetsivujen mukaan päiväkotitiloissa toimii tiloissa.

Taloyhtiö on rakennusluvan hakijana ja sen myötä rakennushankkeeseen ryhtyvänä vastuussa hankkeen toteutuksesta ja rakennuslupapäätöksen toteuttamisesta. Rakennusluvan määräysten toteuttamatta jättämisestä johtuen rakennusvalvonta ei ole voinut varmistua siitä, että päiväkotitiloissa, jotka ovat turvalliset ja terveelliset. Laiminlyödessään rakennuslupapäätöksen toteuttamisen ja loppukatselmuksen toimittamisen kuitenkin sallien tilojen käyttämisen päiväkotitoimintaan Asunto Oy Helsingin Oskar, osakkeenomistaja sekä tilojen haltija ovat toimineet maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n vastaisesti.

Tämän johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, ellei asiassa muuta ilmene, että tilan haltijalle Oy Ankkalampi-Ankdammen Ab:lle, osakkeenomistajalle ja Asunto Oy Helsingin Oskarille asetetaan velvoite lopettaa voimassa olevan luvan vastainen päiväkotitoiminta tiloissa ja että velvoitteen tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Asunto Oy Helsingin Oskar on saanut tarkastuslausunnon tiedoksi 1.2.2019, mutta ei ole antanut vastinetta asiassa.

Osakkeenomistaja ***** on saanut tarkastuslausunnon tiedoksi 5.2.2019, mutta ei ole antanut vastinetta asiassa.

Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab vastine 12.2.2019

Vastineessaan toiminnanharjoittaja toteaa muun ohella seuraavaa:

Tarkastuslausunto on lähtökohdiltaan verrattain rajoitettu: tarkastelu perustuu pelkkiin rakennusvalvonnan järjestelmätietoihin. Kuten järjestelmätiedoistakin kuitenkin on selvitettävissä ja kuten tarkastuslausunnossakin kursorisesti mainitaan, kohteeseen on kuitenkin tosiasiallisesti haettu asianmukainen käyttötarkoituksen muutokseen tarvittava rakennuslupa.

Se, että rakennusvalvontavirasto on antanut kohteelle myöntävän lupapäätöksen, tarkoittaa luonnollisesti sitä, että kohdetta koskevissa piirustuksissa esitetyt ratkaisut on rakennusvalvonnassa hyväksytty voimaansaolleen lain ja rakentamismääräysten mukaisesti.

Tarkastuslausunnossa todetaan, että järjestelmätietojen mukaan rakennuslupaa ei ole "miltään osin noudatettu". Tätä ei kuitenkaan voida yksinomaan järjestelmätiedoista päätellä, eivätkä pelkät järjestelmä-



merkinnät myöskään todenna luvanmukaisuutta saatikka tilojen terveellisyttä ja turvallisuutta.

Itse asiassa kaupungin viranomaiset ovat tehneet päiväkotitoimintaan soveltuvuutta sekä terveellisyttä ja turvallisuutta todentavia tarkastuksia ennen rakennuslupan myöntämistä ja sen jälkeen:

Helsingin kaupungin varhaiskasvatusvirasto on antanut 16.4.2015 päivätyn lausunnon kohteen soveltuvuudesta päiväkotikäyttöön. Lausunto on käsitteäksemme perustunut konkreettisen käyntiin kohteessa. Rakennusvalvonta on saanut asiakirjan tiedokseen, koska se on myös oheistettu rakennuslupapäätökseen.

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontayksikkö on tehnyt ympäristöpäällikön johdolla 29.4.2015 päätöksen päiväkotitoiminnan aloittamisesta Yhtiön terveysuojelulain 13 §:n mukaisen ilmoituksen perusteella. Päätöksessä todetaan, että kohteen tilat on tarkastettu 8.4.2015 terveydellisten olosuhteiden arvioimiseksi. Toiminta on todettu järjestetyn asianmukaisesti, eikä mitään asiaa koskevia muistutuksia ole kirjattu. Emme tiedä, onko päätös annettu tiedoksi muille kaupungin viranomaisille, mutta se on ainakin rakennusvalvontaviraston tiedossa ja myös aikanaan tehdyn rakennuslupapäätöksen liitteenä.

Edellä todettujen kohteen käyttöönottoa edeltävien viranomaistarkastusten lisäksi Helsingin kaupungin pelastuslaitos on tehnyt määräaikaisen palotarkastuksen 5.4.2016 (mukaan lukien omatoimisen varustautumisen auditointi) ja palotarkastuksen dokumenttijälkivalvonnan 21.6.2016. Paloviranomaisen auditointi on toistettu viimeksi vuonna 2018, edelleen huomautuksitta.

Uskomme kaupunginkin tiedostavan, että sen organisaatioon kuuluvien useiden tahojen (päiväkotitoiminnan nimenomaisten lausuntoviranomaisten) antamat vahvistukset tilojen käyttökelpoisuudelle, terveellisyydelle ja turvallisuudelle ovat olleet omiaan aikaansaamaan käsityksen, että kyseisiin lausuntoihin voi luottaa.

Edellä esitetty huomioiden katsomme perustelluksi kyseenalaistaa tarkastuslausunnossa esitetty yleisluontoinen ilmoitus siitä, että "rakennuslupan määräysten toteuttamatta jättämisestä johtuen rakennusvalvonta ei ole voinut varmistua siitä, että päiväkoti toimii tiloissa, jotka ovat turvalliset ja terveelliset". Edellä viitatus varhaiskasvatusviraston, ympäristökeskuksen ympäristövalvontayksikön sekä pelastuslaitoksen tarkastukset todentavat ko. viranomaisten näkemyksen mukaan moitteettoman asiantilan, joka on saatettu myös rakennusvalvontaviranomaisen tietoon.



Tarkastuslausunnossa on todettu, että yhtiön toiminta kyseisen päiväkodin osalta on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) 153 §:n vastaista, minkä johdosta tarkastuslausunnossa esitetään ensisijaisesti, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto asettaisi yhtiölle ja muille asianosaisille velvoitteen lopettaa päiväkotitoiminta uhkasakolla tehostettuna.

Kuten edellä on todettu, kohteeseen on myönnetty asianmukainen rakennuslupa. Näin ollen yhtiö ei ole de facto toiminut luvituksen osalta maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti.

Todettakoon selvyiden vuoksi, että yhtiö on toteuttanut rakennustyöt rauenneen rakennusluvan mukaisesti. Oheistamme liitteeksi pääsuunnittelija Janne Kupiaisen lausunnon, jossa hän vahvistaa kohdekäyntiensä perusteella, että muutostyöt on toteutettu rauenneen lupahakemuksen ehtojen mukaisesti. Myös kohteen LVI-suunnittelija voi antaa tarvittaessa samansisältöisen lausunnon.

Yhtiö on paraikaa hakemassa rakennusvalvonnan lupapistejärjestelmässä käsittelytunnuksella LP-091-2019-0130 Asunto Oy Helsingin Oskarin nimissä rauenneen luvan kanssa samansisältöistä lupaa. Pyydämme, että se käsitellään mahdollisimman pikaisesti ja johdonmukaisesti (huomioiden samoin tiedoin ja edellytyksin aiemmin tehty myöntävä päätös).

Selvyiden vuoksi olemme varmistaneet myös sen, että piirustusten sisältämien ratkaisujen tulisi käsitelläksemme yhä katsoa täyttävän lain, asetusten ja rakentamismääräysten vaatimukset, myös muun muassa päivittyneiden paloturvallisuus- ja esteettömyysasetusten osalta. Luonnollisesti tarvittavat tarkastukset tulee tehdä luvan myöntämisen jälkeen.

Vuonna 2015 saadussa rakennusluvassa on asetettu määräyksiä aloitusilmoituksen tekemisestä, suunnitelmien toimittamisvelvollisuudesta sekä MRL 153 §:n mukaisen loppukatselmuksen pitämisestä, joiden täyttämistä ei ole epähuomiossa varmistettu. Yhtiö on jäänyt sen muiden päiväkotitilojen osalta rakennusvalvonnan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella käsitykseen, että tällaisissa tilanteissa rakennusluvan asiakirjatäydennykset voidaan hoitaa ilman tarkastuslausuntoon tai puhumattakaan velvoitemenettelyyn eskaloitua.

Rakennuslupa on rauennut aloittamatta jättämisestä johtuen 26.9.2018. Tästä ei ole kovinkaan kauaa aikaa, mutta yhtiö on jo hyvässä yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa muun muassa katselmoinut kohdetta. Asianmukaisten vaatimusten täyttäminen voidaan vähällä vaivalla varmistaa uuden, entistä hakemusta vastaavan luvan määräysten mu-



01.03.2019

kaisesti. Odotamme tältä osin tarkempia lupamääräyksiä käsittelytunnuksella LP-091-2019-01030 haettavan luvan päätöksenteon yhteydessä.

Esitämme käytännössä edettävän rakennusvalvontaviraston ***** ja taloyhtiön edustajan sekä ulkopuolisen konsultin ***** katselmuskäynnillä 6.2.2019 laatiman muistion mukaan. Lupahakemuksessa tullaan luonnollisesti huomioimaan tietyt vähäiset poikkeamat rauenneen kuvan piirustuksiin nähden (eli kuvat kaikilta osin toteutusta vastaavat). Uusi lupahakemus tarvittavine liitteineen tähdätään lupapisteeseen viimeistään 21.2.2019, kuten rakennusvalvonnan edustajan kanssa on sovittu. Samoin tehdään tarkastuksen mm. sähköasennuksista ja ääneneristävydestä sekä muilta osin kuin rakennusvalvonta edellyttää lupapäätöstä tehdessään.

Ehdotamme jo rakennusvalvonnankin kanssa yhteistyössä käsitellystä kohteesta toimitettavan ulkopuolisen tarkastajan asiantuntijalausunto. Tehtävään on antanut suostumuksensa ***** , joka on jo tehnyt kohteeseen tarkastuksen, jonka pohjalta laaditun alustavan lausunnon oheistamme tiedoksenne. Pyydämme myös ulkopuolista asiantuntijalausuntoa koskevilta osin rakennusvalvonnan kannanottoa vireillä olevan rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Kiirehdimme lopputarkastuksen pitämistä mahdollisimman pian ulkopuolisen tarkastajan lausunnon saamisen jälkeen.

Yhteenvetona siis voidaan todeta, että kun yhtiö tulee viimeistään 21.2.2019 toimittamaan rakennusvalvonnan lupapisteeseen uuden lupahakemuksen, sitä koskevan tulevan päätöksen ehtojen ja ohjeiden osoittamassa järjestyksessä voidaan myös kaikki MRL 153:n muodollisuudet täyttää asianmukaisesti. Kaikki lain vaatimukset voidaan siis verryttää objektiivisesti täytetyiksi.

Rakennuslupaviranomaiselle kuuluu paitsi luvitusvoima 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 joitakin luvan määräyksiä ei ole noudatettu on syynä useimmiten aito virhetulkinta, joka on korjattavissa neuvontateitse ilman velvoitemenettelyä. Tämä pitää paikkansa myös nyt puheena olevassa tapauksessa.

Nyt puheena olevassa kohteessa kysymys ei ole edellä kerrotusti ollut luvattomasta rakentamisesta, vaan luvanmukaisuuden todentamisen ongelmista (MRL 153 §:n lopputarkastuksen jäätyä epähuomiossa hoi-



01.03.2019

tamatta). Käytännössä tilanne on luvattoman rakentamisen sijaan ennemmin rinnastettavissa keskeneräiseen rakennustyöhön, jonka loppuunsaattamista koskien viranomaisella on ensisijaisesti neuvontavollisuus ennen mahdollista velvoitemenettelyyn siirtymistä. Velvoitemenettelyä, jota tarkastuslausunnon mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle harkitaan ehdotettavan, ei ylipäänsä tarvittaisi lainkaan, jos tilanne korjataan vapaaehtoisesti, kuten yhtiön vakaa aikomus on ollut heti kun se on saanut tietoonsa puheena olevat epäkohdat.

Epäselväksi kaupungin menettelyssä on jäänyt se, minkä vuoksi yhtiölle ei ole annettu kehotuskirjettä asiantilan korjaamiseksi (menettely, joka olisi linjassa myös edellä viitatus liitteen 9 esityksen diassa 6 esitettyyn). Itse asiassa kehotus olisi tullut antaa rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja luvan hakijalle eli Asunto Oy Helsingin Oskarille, mutta emme ole ainakaan kuulleet näin toimitun. Kyseessä voi olla vilpittömän tietokatos, mutta nähdäksemme myös kaupungin kommunikaatiossa kohteen asioita koskien on ollut tietynasteista epäjohtomukaisuutta, ja toivomme etteivät sen seuraamukset koituisi yhtiön vahingoksi - näin erityisesti, kun määräysten mukaisuus voidaan kaikilta osin edellä kuvatuksi vähällä vaivalla todentaa. Näin on myös rakennusvalvonnan edustajan kanssa jo käytännössä sovittu.

Nähdäksemme tämän vastineen antamisen jälkeen, ja olettaen että kohteen uusi rakennuslupa ja tarvittavat hyväksynnit voidaan käsitellä kiireellisenä, asiaa ei tarvitsisi edes viedä ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi. Koska työn keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämishan 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. Joka tapauksessa katsomme, että kohteessa havaitut epäkohdat voidaan korjata pelkin paperitöin ja lopputarkastuksin. Näin ollen MRL 153 §:nkin laiminlyöntiä on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n mukaan jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Määräajat alkavat luvan lainvoimaiseksi tulosta. Rakennuslupa 14-944-15-D on tullut lainvoimaiseksi 26.9.2015. Näin ollen rakennustyöt olisi tullut aloittaa viimeistään 26.9.2018, jotta lupa ei olisi rauennut. Rakennustöitä ei kuitenkaan aloitettu, joten rakennuslupa raukesi lain nojalla.



01.03.2019

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 a §:n mukaan rakennuksen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. Osittainen lopputarkastus voidaan lain mukaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut, että rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukset ja tarkastukset sekä niissä määrätyt toimenpiteet on tehty ja kun muut lakiin perustuvat ja käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset on tehty. Rakennusvalvontaviranomaisen rakennuslupapäätöksessä määräämää loppukatselmusta ei koskaan kuitenkaan pyydetty toimitettavaksi. Myöskään rakennusluvassa määrättyä aloittamisilmoitusta ei ole tehty. Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab on kuitenkin aluehallintovirastolle tekemänsä ilmoituksen mukaan aloittanut toimintansa tiloissa 1.4.2015, eli jo ennen rakennusluvan myöntämistä.

Vastineessaan toiminnanharjoittaja kertoo, että kaupungin varhaiskasvatusviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen lausunnot ovat olleet omiaan aikaansaamaan käsityksen, että kyseisiin lausuntoihin voi luottaa ja että nämä tarkastukset todentavat ko. viranomaisten näkemyksen mukaan moitteettoman asiantilan. Kuitenkin toiminnanharjoittaja on aloittanut päiväkotitoiminnan tiloissa päivä rakennuslupahakemuksen jättämisen jälkeen 1.4.2015, eli ennen minkään edellä mainitun lausunnon pohjana olleen tarkastuksen pitämistä. Rakennustyöt on näin ollut suoritettuna ja muutosten toteuttamistavasta ei ole voitu varmistua. Lisäksi näiden viranomaisten toimivalta ja sen kautta tehtävät tulevat kuitenkin muusta lainsäädännöstä kuin maankäyttö- ja rakennuslaista. Kun asianosaiset tässä tapauksessa ovat kuitenkin osanneet hakea käyttötarkoituksen muutokselle rakennuslupaa ja saaneet lupapäätöksen, jossa lukee muun muassa "rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista rakennusvalvontavirastolta: loppukatselmus", on asianosaiset olleet tietoisia rakennusvalvontaviranomaisen rakennusluvan ehdoissa esitetystä vaatimuksista.

Asunto Oy Helsingin Oskar ja Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab ovat olleet tietoisia tilojen käytön päiväkotitoimintaan olevan luvanvaraista sekä siitä, että rakennuslupaa on haettu. Myös rakennusluvan myöntämisen katsotaan tulleen kaikkien edellä mainittujen tietoon, sillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuslupapäätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on annettu. Kyseinen rakennuslupapäätös on annettu julkipanon jälkeen 11.9.2015. Rakennuslupapäätös on postitettu Asunto Oy Helsingin Oskarille ja lähetetty tiedoksi asiamiehiksi ilmoitetulle Janne Kupiaiselle.



01.03.2019

Rakennushankkeeseen ryhtyvän, pääsuunnittelijan ja vastaavan työjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Tilaa on edellä mainittujen tahojen tietien käytetty yli kolmen ja puolen vuoden ajan päiväkotina ilman asianmukaista rakennuslupaa. Koska hankkeeseen ryhtyvä ja toiminnanharjoittaja sekä heidän käyttämänsä pääsuunnittelija ovat samat kuin vuoden 2015 myönnettyä -sittemmin aloittamattomana rauennutta - lupaa ja sen ehtoja toteuttamassa olleet tahot, jotka laiminlöivät laista johtuvat velvoitteensa, on luvan asianmukaisen loppuunsaattamisen kannalta perusteltua asettaa velvoite.

Asunto Oy Helsingin Oskar on laiminlyönyt ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi, kun tila on otettu käyttöön ilman maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:ssä edellytettävää käyttöönoton hyväksymistä ja edelleen myönnetyn rakennusluvan rauennuttua 26.9.2018 laiminlyönyt ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi.

on kyseisen osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana niin ikään laiminlyönyt ryhtyä toimenpiteisiin maankäyttö- ja rakennuslain nojalla luvattoman käytön lopettamiseksi. Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab on kyseisen osakehuoneiston vuokralaisena ja toiminnan harjoittajana laiminlyönyt ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi, kun tila on otettu käyttöön ilman maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:ssä edellytettävää käyttöönoton hyväksymistä.

Rakennusvalvonta on ilmoittanut 9.10.2018 sähköpostitse rakennusluvan vanhentumisesta toiminnanharjoittajalle. Rakennusvalvonta on pyytänyt kiinteistönomistajalta selvitystä marraskuussa 2018. Rakennusvalvonta on käynyt toiminnanharjoittajan kanssa keskusteluja loka-kuusta alkaen ja toiminnanharjoittajaa on neuvottu ja hänen kanssaan on toimittu yhdessä asian edistämiseksi. Toiminnanharjoittaja on ilmoittanut marras-joulukuussa 2018, että ***** hoitaa loppukatselmuksen tilaamisen kohteessa pikimmiten. Kun rakennuslupa on lain nojalla rauennut, rakennusvalvonta ei ole voinut pitää loppukatselmusta.

Uutta rakennuslupaa ei ole haettu 15.2.2019, eli neljän kuukauden kuluessa siitä, kun toiminnanharjoittaja on saanut tietoonsa, että vanha rakennuslupa on rauennut. Rakennusvalvonnalla ei ole tämän johdosta mahdollisuutta kiirehtiä rakennusluvan käsittelyä tai loppukatselmuksen pitämistä toiminnanharjoittajan vastineessaan pyytämällä tavalla, koska



01.03.2019

rakennuslupaa ei ole haettu. Rakennuslupa tulee arvioitavaksi luvan myöntämisen hetkellä olevan lainsäädännön nojalla.

Velvoitteen asettaminen on välttämätöntä tilanteessa, jossa asianosaisilla on ollut kolme vuotta aikaa noudattaa rakennusluvassa asetettuja määräyksiä. Toiminnanharjoittajan rakennusvalvonnalle jo kuukausien ajan antamista vakuutteluista huolimatta rakennuslupahakemusta ei ole saatettu vireille eikä rakennusluvan vastaista toimintaa ole lopetettu. Velvoitteen asettamisella varmistetaan mahdollisesti haettavan uuden rakennusluvan mukaisten töiden suorittaminen ja loppukatselmuksen tilaaminen. Tarkastuslausuntoon annetussa vastineessa ei ole tuotu esiin mitään sellaista asiaan vaikuttavaa, jonka johdosta velvoitetta ei tulisi asettaa.

Mikäli käyttötarkoituksenmuutokselle 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 19.2.2019. Hakijaa on 20.2.2019 pyydetty täydentämään hakemusta kaupparekisteriotteella, selvityksellä sisäänkäyntien ja WC:n esteettömyydestä, näyteikkunoiden turvalasituksesta, jalankulun turvallisuudesta sekä sopimuksella ulkoilun alueen käytöstä. Täydennykset on pyydetty 4.3.2019 mennessä.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § 5 momentti

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 143 § 1 momentti

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. [...]

Maankäyttö- ja rakennuslaki 153 §

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.



01.03.2019

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
 - 2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmuksot ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- [...]

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen [...] voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

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

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

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

Käsittely

Pentti Ruuska:

Lisätään perusteluihin viimeiseksi kappaleeksi:

Rakennuslupahakemus huoneiston käyttötarkoituksen muuttamiseksi päiväkodiksi on tullut vireille 19.2.2019. Hakijaa on 20.2.2019 pyydetty täydentämään hakemusta kaupparekisteriotteella, selvityksellä sisäänkäyntien ja WC:n esteettömyydestä, näyteikkunoiden turvalasituksesta, jalankulun turvallisuudesta sekä sopimuksella ulkoilun alueen käytöstä. Täydennykset on pyydetty 4.3.2019 mennessä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, vs. rakennuslakimies, puhelin: +358 9 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 L1 Mechelininkatu 34b, rakennuslupa 14-944-15-D.pdf
- 2 L2 Mechelininkatu 34b vastine tarkastuslausuntoon, Ankkalampi 12.2.2019.pdf



3 L3 lupapiirustukset 14-944-15-D

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta
Hallintovalitus, todisteellinen tie-
doksianto

Otteet

Ote

Osakkeenomistaja

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tie-
doksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Oy Ankkalampi - Ankdammen
Ab

Hallintovalitus, todisteellinen tie-
doksianto

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Asunto Oy Helsingin Oskar

Hallintovalitus, todisteellinen tie-
doksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää velvoittaa Asunto Oy Helsingin Oskarin kiinteistön omistajana, ***** ti-
lojen osakkeenomistajana ja Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:n toi-
minnanharjoittajana ja vuokralaisena nyt asetettavan sakon uhalla lo-
pettamaan liikehuoneiston käyttö päiväkotitiloina 1.9.2019 mennessä.

Koska velvoitetut ovat jo useiden vuosien ajan laiminlyöneet velvolli-
suutensa saattaa tilanne lainmukaiseksi, määrää kaupunkiympäristö-
lautakunnan ympäristö- ja lupajaosto hallintolainkäyttölain 31 §:n nojal-
la, että asetettua velvoitetta on noudatettava mahdollisesta valituksesta
huolimatta. Helsingin hallinto-oikeus voi mahdollista valitusta käsitelles-
sään kieltää jaoston päätöksen täytäntöönpanon.



01.03.2019

Asunto Oy Helsingin Oskarille ja Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab:lle kummallekin erikseen asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisitoistatuhatta (15 000) euroa ja lisäerä kolmetuhatta (3 000) jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

***** asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta (5 000) euroa ja lisäerä kolmetuhatta (3 000) euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu.

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 Helsingin Oskar in omistama tontti 91-14-484-7 sijaitsee osoitteessa Mechelininkatu 34b, joka on voimassa olevan asemakaavan 10671 mukaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Asunto Oy Helsingin Oskar on 23.6.2015 valtuuttanut arkkitehti ***** hakemaan taloyhtiön nimissä rakennusvalvonnalta käyttötarkoituksen muutosta olemassa olevan liiketilan muuttamiseksi päiväkotikäyttöön. Rakennuslupahakemus on jätetty rakennusvalvontaan 30.3.2015. Rakennuslupa (lupatunnus 14-944-15-D) on myönnetty viranhaltijanpäätöksellä 8.9.2015 § 420. Rakennuslupapäätös sai lainvoiman 26.9.2015.

Myönnettyssä rakennusluvassa on määrätty, että ennen kunkin työvaiheen aloittamista rakennusvalvontaan on toimitettava iv-, kvv- ja rakennesuunnitelmat. Rakennustyötä ei saa luvan mukaan aloittaa, ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontavirastoon. Lisäksi ra-



01.03.2019

kennustyön edistyessä on pyydetävä loppukatselmuksen toimittamista. Edelleen lupaan on kirjoitettu, että rakentamisen yhteydessä, ennen uusien tilojen käyttöönottoa on varmistettava uusien tilojen ja olemassa olevien asuintilojen välinen ilma- ja askelääneneristävyuden toteutuminen.

Asian käsittely rakennusvalvonnassa

Tarkastuslausunto

Rakennusvalvontapalvelut on laatinut asiasta tarkastuslausunnon, jossa on todettu muun ohella seuraavaa:

Asunto Oy Helsingin Oskar on hakenut rakennuslupaa osoitteessa Mechelininkatu 34b sijaitsevan liikehuoneiston muuttamiseksi päiväkotikäyttöön. Lupahakemus on jätetty rakennusvalvontaan 30.3.2015 ja rakennuslupa myönnetty 8.9.2015 tunnuksella 14-944-15-D.

Rakennusvalvonnan tietojärjestelmän mukaan rakennuslupaa ei ole miltään osin noudatettu eikä siinä asetettuja määräyksiä toteutettu (aloitusilmoituksen tekeminen, erityissuunnitelmien toimittaminen ja loppukatselmuksen suorittaminen). Rakennuslupa on rauennut rakennustyön aloittamatta jättämisestä johtuen 26.9.2018. Tästä huolimatta toiminnanharjoittaja Oy Ankkalampi-Ankdammen Ab:n internetsivujen mukaan päiväkotitoiminta kuitenkin toimii tiloissa.

Taloyhtiö on rakennusluvan hakijana ja sen myötä rakennushankkeeseen ryhtyvänä vastuussa hankkeen toteutuksesta ja rakennuslupapäätöksen toteuttamisesta. Rakennusluvan määräysten toteuttamatta jättämisestä johtuen rakennusvalvonta ei ole voinut varmistua siitä, että päiväkotitoiminta toimii tiloissa, jotka ovat turvalliset ja terveelliset. Laiminlyödessään rakennuslupapäätöksen toteuttamisen ja loppukatselmuksen toimittamisen kuitenkin sallien tilojen käyttämisen päiväkotitoimintaan Asunto Oy Helsingin Oskar, osakkeenomistaja sekä tilojen haltija ovat toimineet maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n vastaisesti.

Tämän johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, ellei asiassa muuta ilmene, että tilan haltijalle Oy Ankkalampi-Ankdammen Ab:lle, osakkeenomistajalle ja Asunto Oy Helsingin Oskarille asetetaan velvoite lopettaa voimassa olevan luvan vastainen päiväkotitoiminta tiloissa ja että veloitteen tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Asunto Oy Helsingin Oskar on saanut tarkastuslausunnon tiedoksi 1.2.2019, mutta ei ole antanut vastinetta asiassa.



01.03.2019

Osakkeenomistaja ***** on saanut tarkastuslausunnon tiedoksi 5.2.2019, mutta ei ole antanut vastinetta asiassa.

Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab vastine 12.2.2019

Vastineessaan toiminnanharjoittaja toteaa muun ohella seuraavaa:

Tarkastuslausunto on lähtökohdiltaan verrattain rajoitettu: tarkastelu perustuu pelkkiin rakennusvalvonnan järjestelmätietoihin. Kuten järjestelmätiedoistakin kuitenkin on selvitettävissä ja kuten tarkastuslausunnossakin kursorisesti mainitaan, kohteeseen on kuitenkin tosiasiallisesti haettu asianmukainen käyttötarkoituksen muutokseen tarvittava rakennuslupa.

Se, että rakennusvalvontavirasto on antanut kohteelle myöntävän lupapäätöksen, tarkoittaa luonnollisesti sitä, että kohdetta koskevissa piirustuksissa esitetyt ratkaisut on rakennusvalvonnassa hyväksytty voimaansaolleen lain ja rakentamisenmääräysten mukaisiksi.

Tarkastuslausunnossa todetaan, että järjestelmätietojen mukaan rakennuslupaa ei ole "miltään osin noudatettu". Tätä ei kuitenkaan voida yksinomaan järjestelmätiedoista päätellä, eivätkä pelkät järjestelmämerkinnät myöskään todenna luvanmukaisuutta saatikka tilojen terveellisyttä ja turvallisuutta.

Itse asiassa kaupungin viranomaiset ovat tehneet päiväkotitoimintaan soveltuvuutta sekä terveellisyttä ja turvallisuutta todentavia tarkastuksia ennen rakennuslupan myöntämistä ja sen jälkeen:

Helsingin kaupungin varhaiskasvatusvirasto on antanut 16.4.2015 päivätyn lausunnon kohteen soveltuvuudesta päiväkotikäyttöön. Lausunto on käsittääksemme perustunut konkreettisen käyntiin kohteessa. Rakennusvalvonta on saanut asiakirjan tiedokseen, koska se on myös oheistettu rakennuslupapäätökseen.

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontayksikkö on tehnyt ympäristöpäällikön johdolla 29.4.2015 päätöksen päiväkotitoiminnan aloittamisesta Yhtiön terveydensuojelulain 13 §:n mukaisen ilmoituksen perusteella. Päätöksessä todetaan, että kohteen tilat on tarkastettu 8.4.2015 terveydellisten olosuhteiden arvioimiseksi. Toiminta on todettu järjestetyn asianmukaisesti, eikä mitään asiaa koskevia muistutuksia ole kirjattu. Emme tiedä, onko päätös annettu tiedoksi muille kaupungin viranomaisille, mutta se on ainakin rakennusvalvontaviraston tiedossa ja myös aikanaan tehdyn rakennuslupapäätöksen liitteinä.



01.03.2019

Edellä todettujen kohteen käyttöönottoa edeltävien viranomaistarkastusten lisäksi Helsingin kaupungin pelastuslaitos on tehnyt määräaikaisen palotarkastuksen 5.4.2016 (mukaan lukien omatoimisen varustautumisen auditointi) ja palotarkastuksen dokumenttijälkivalvonnan 21.6.2016. Paloviranomaisen auditointi on toistettu viimeksi vuonna 2018, edelleen huomautuksitta.

Uskomme kaupunginkin tiedostavan, että sen organisaatioon kuuluvien useiden tahojen (päiväkotitoiminnan nimenomaisten lausuntoviranomaisten) antamat vahvistukset tilojen käyttökelpoisuudelle, terveellisyydelle ja turvallisuudelle ovat olleet omiaan aikaansaamaan käsityksen, että kyseisiin lausuntoihin voi luottaa.

Edellä esitetty huomioiden katsomme perustelluksi kyseenalaistaa tarkastuslausunnossa esitetty yleisluontoinen ilmoitus siitä, että "rakennusluvan määräysten toteuttamatta jättämisestä johtuen rakennusvalvonta ei ole voinut varmistua siitä, että päiväkotitoimii tiloissa, jotka ovat turvalliset ja terveelliset". Edellä viitatuista varhaiskasvatusviraston, ympäristökeskuksen ympäristövalvontayksikön sekä pelastuslaitoksen tarkastukset todentavat ko. viranomaisten näkemyksen mukaan moitteettoman asiantilan, joka on saatettu myös rakennusvalvontaviranomaisen tietoon.

Tarkastuslausunnossa on todettu, että yhtiön toiminta kyseisen päiväkodin osalta on ollut maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) 153 §:n vastaista, minkä johdosta tarkastuslausunnossa esitetään ensisijaisesti, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto asettaisi yhtiölle ja muille asianosaisille velvoitteen lopettaa päiväkotitoiminta uhkasakolla tehostettuna.

Kuten edellä on todettu, kohteeseen on myönnetty asianmukainen rakennuslupa. Näin ollen yhtiö ei ole de facto toiminut luvituksen osalta maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti.

Todettakoon selvyiden vuoksi, että yhtiö on toteuttanut rakennustyöt rauenneen rakennusluvan mukaisesti. Oheistamme liitteeksi pääsuunnittelija Janne Kupiaisen lausunnon, jossa hän vahvistaa kohdekäyntiensä perusteella, että muutostyöt on toteutettu rauenneen lupahakemuksen ehtojen mukaisesti. Myös kohteen LVI-suunnittelija voi antaa tarvittaessa samansisältöisen lausunnon.

Yhtiö on paraikaa hakemassa rakennusvalvonnan lupapistejärjestelmässä käsittelytunnuksella LP-091-2019-0130 Asunto Oy Helsingin Oskarin nimissä rauenneen luvan kanssa samansisältöistä lupaa. Pyydämme, että se käsitellään mahdollisimman pikaisesti ja johdonmu-



01.03.2019

kaisesti (huomioiden samoin tiedoin ja edellytyksin aiemmin tehty myöntävä päätös).

Selvyyden vuoksi olemme varmistaneet myös sen, että piirustusten sisältämien ratkaisujen tulisi käsittääksemme yhä katsoa täyttävän lain, asetusten ja rakentamismääräysten vaatimukset, myös muun muassa päivittyneiden paloturvallisuus- ja esteettömyysasetusten osalta. Luonnollisesti tarvittavat tarkastukset tullee tehdä luvan myöntämisen jälkeen.

Vuonna 2015 saadussa rakennusluvassa on asetettu määräyksiä alitulosilmoituksen tekemisestä, suunnitelmien toimittamisvelvollisuudesta sekä MRL 153 §:n mukaisen loppukatselmuksen pitämisestä, joiden täyttämistä ei ole epähuomiossa varmistettu. Yhtiö on jäänyt sen muiden päiväkotitilojen osalta rakennusvalvonnan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella käsitykseen, että tällaisissa tilanteissa rakennusluvassa asiakirjatäydennykset voidaan hoitaa ilman tarkastuslausuntoon tai puhumattakaan velvoitemenettelyyn eskaloitua.

Rakennuslupa on rauennut aloittamatta jättämisestä johtuen 26.9.2018. Tästä ei ole kovinkaan kauaa aikaa, mutta yhtiö on jo hyvässä yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa muun muassa katselmoinut kohdetta. Asianmukaisten vaatimusten täyttäminen voidaan vähällä vaivalla varmistaa uuden, entistä hakemusta vastaavan luvan määräysten mukaisesti. Odotamme tältä osin tarkempia lupamääräyksiä käsitteilytunnuksella LP-091-2019-01030 haettavan luvan päätöksenteon yhteydessä.

Esitämme käytännössä edettävän rakennusvalvontaviraston ***** ja taloyhtiön edustajan sekä ulkopuolisen konsultin ***** katselmuskäynnillä 6.2.2019 laatiman muistion mukaan. Lupahakemuksessa tullaan luonnollisesti huomioimaan tietyt vähäiset poikkeamat rauenneen kuvan piirustuksiin nähden (eli kuvat kaikilta osin toteutusta vastaavat). Uusi lupahakemus tarvittavine liitteineen tähdätään lupapisteseen viimeistään 21.2.2019, kuten rakennusvalvonnan edustajan kanssa on sovittu. Samoin tehdään tarkastuksen mm. sähköasennuksista ja ääneneristävydestä sekä muilta osin kuin rakennusvalvonta edellyttää lupapäätöstä tehdessään.

Ehdotamme jo rakennusvalvonnankin kanssa yhteistyössä käsitellystä kohteesta toimitettavan ulkopuolisen tarkastajan asiantuntijalausunto. Tehtävään on antanut suostumuksensa ***** , joka on jo tehnyt kohteeseen tarkastuksen, jonka pohjalta laaditun alustavan lausunnon oheistamme tiedoksenne. Pyydämme myös ulkopuolista asiantuntija-



01.03.2019

lausuntoa koskevilta osin rakennusvalvonnan kannanottoa vireillä olevan rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Kiirehdimme lopputarkastuksen pitämistä mahdollisimman pian ulkopuolisen tarkastajan lausunnon saamisen jälkeen.

Yhteenvedona siis voidaan todeta, että kun yhtiö tulee viimeistään 21.2.2019 toimittamaan rakennusvalvonnan lupapisteeseen uuden lupahakemuksen, sitä koskevan tulevan päätöksen ehtojen ja ohjeiden osoittamassa järjestyksessä voidaan myös kaikki MRL 153:n muodollisuudet täyttää asianmukaisesti. Kaikki lain vaatimukset voidaan siis verifioida objektiivisesti täytetyiksi.

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 joitakin luvan määräyksiä ei ole noudatettu on syynä useimmiten aito virhetulkinta, joka on korjattavissa neuvontateitse ilman velvoitemenettelyä. Tämä pitää paikkansa myös nyt puheena olevassa tapauksessa.

Nyt puheena olevassa kohteessa kysymys ei ole edellä kerrotusti ollut luvattomasta rakentamisesta, vaan luvanmukaisuuden todentamisen ongelmista (MRL 153 §:n lopputarkastuksen jäätyä epähuomiossa hoitamatta). Käytännössä tilanne on luvattoman rakentamisen sijaan ennemmin rinnastettavissa keskeneräiseen rakennustyöhön, jonka loppuunsaattamista koskien viranomaisella on ensisijaisesti neuvontavollisuus ennen mahdollista velvoitemenettelyyn siirtymistä. Velvoitemenettelyä, jota tarkastuslausunnon mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle harkitaan ehdotettavan, ei ylipäänsä tarvittaisi lainkaan, jos tilanne korjataan vapaaehtoisesti, kuten yhtiön vakaa aikomus on ollut heti kun se on saanut tietoonsa puheena olevat epäkohdat.

Epäselväksi kaupungin menettelyssä on jäänyt se, minkä vuoksi yhtiölle ei ole annettu kehotuskirjettä asiantilan korjaamiseksi (menettely, joka olisi linjassa myös edellä viitatus liittöen 9 esityksen diassa 6 esitettyyn). Itse asiassa kehotus olisi tullut antaa rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja luvan hakijalle eli Asunto Oy Helsingin Oskarille, mutta emme ole ainakaan kuulleet näin toimitun. Kyseessä voi olla vilpittön tietokatkos, mutta nähdäksemme myös kaupungin kommunikaatiossa kohteen asioita koskien on ollut tietynasteista epäjohtonmukaisuutta, ja toivomme etteivät sen seuraamukset koituisi yhtiön vahingoksi - näin erityisesti, kun määräystenmukaisuus voidaan kaikilta osin edellä kuvatusti



01.03.2019

vähällä vaivalla todentaa. Näin on myös rakennusvalvonnan edustajan kanssa jo käytännössä sovittu.

Nähdäksemme tämän vastineen antamisen jälkeen, ja olettaen että kohteen uusi rakennuslupa ja tarvittavat hyväksynnät voidaan käsitellä kiireellisenä, asiaa ei tarvitsisi edes viedä ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi. Koska työn keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämishan 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. Joka tapauksessa katsomme, että kohteessa havaitut epäkohdat voidaan korjata pelkin paperitöin ja lopputarkastuksin. Näin ollen MRL 153 §:nkin laiminlyöntiä on olosuhteet huomioon ottaen pidettävä vähäisenä.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 143 §:n mukaan jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Määräajat alkavat luvan lainvoimaiseksi tulosta. Rakennuslupa 14-944-15-D on tullut lainvoimaiseksi 26.9.2015. Näin ollen rakennustyöt olisi tullut aloittaa viimeistään 26.9.2018, jotta lupa ei olisi rauennut. Rakennustöitä ei kuitenkaan aloitettu, joten rakennuslupa raukesi lain nojalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 a §:n mukaan rakennuksen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. Osittainen lopputarkastus voidaan lain mukaan toimittaa, kun rakennushankkeen ryhtyvä on ilmoittanut, että rakennusvalvontaviranomaisen määrämät katselmukselut ja tarkastukset sekä niissä määrätyt toimenpiteet on tehty ja kun muut lakiin perustuvat ja käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset on tehty. Rakennusvalvontaviranomaisen rakennuslupapäätöksessä määräämää loppukatselmusta ei koskaan kuitenkaan pyydetty toimitettavaksi. Myöskään rakennusluvassa määrättyä aloittamisilmoitusta ei ole tehty. Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab on kuitenkin aluehallintovirastolle tekemänsä ilmoituksen mukaan aloittanut toimintansa tiloissa 1.4.2015, eli jo ennen rakennusluvan myöntämistä.

Vastineessaan toiminnanharjoittaja kertoo, että kaupungin varhaiskasvatusviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen lausunnot ovat olleet omiaan aikaansaamaan käsityksen, että kyseisiin lausuntoihin voi luottaa ja että nämä tarkastukset todentavat ko. viranomaisten näkemyksen mukaan moitteettoman asiantilan. Kuitenkin toiminnanhar-



01.03.2019

joittaja on aloittanut päiväkotitoiminnan tiloissa päivä rakennuslupahakemuksen jättämisen jälkeen 1.4.2015, eli ennen minkään edellä mainitun lausunnon pohjana olleen tarkastuksen pitämistä. Rakennustyöt on näin ollut suoritettuna ja muutosten toteuttamistavasta ei ole voitu varmistua. Lisäksi näiden viranomaisten toimivalta ja sen kautta tehtävät tulevat kuitenkin muusta lainsäädännöstä kuin maankäyttö- ja rakennuslaista. Kun asianosaiset tässä tapauksessa ovat kuitenkin osanneet hakea käyttötarkoituksen muutokselle rakennuslupaa ja saaneet lupapäätöksen, jossa lukee muun muassa "rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista rakennusvalvontavirastolta: loppukatselmus", on asianosaiset olleet tietoisia rakennusvalvontaviranomaisen rakennusluvan ehdoissa esitetystä vaatimuksista.

Asunto Oy Helsingin Oskar ja Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab ovat olleet tietoisia tilojen käytön päiväkotitoimintaan olevan luvanvaraista sekä siitä, että rakennuslupaa on haettu. Myös rakennusluvan myöntämisen katsotaan tulleen kaikkien edellä mainittujen tietoon, sillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuslupapäätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on annettu. Kyseinen rakennuslupapäätös on annettu julkipanon jälkeen 11.9.2015. Rakennuslupapäätös on postitettu Asunto Oy Helsingin Oskarille ja lähetetty tiedoksi asiamieheksi ilmoitetulle Janne Kupiaiselle.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän, pääsuunnittelijan ja vastaavan työjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Tilaa on edellä mainittujen tahojen tieteen käytetty yli kolmen ja puolen vuoden ajan päiväkotina ilman asianmukaista rakennuslupaa. Koska hankkeeseen ryhtyvä ja toiminnanharjoittaja sekä heidän käyttämänsä pääsuunnittelija ovat samat kuin vuoden 2015 myönnettyä -sittemmin aloittamattomana rauennutta - lupaa ja sen ehtoja toteuttamassa olleet tahot, jotka laiminlöivät laista johtuvat velvoitteensa, on luvan asianmukaisen loppuunsaattamisen kannalta perusteltua asettaa velvoite.

Asunto Oy Helsingin Oskar on laiminlyönyt ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi, kun tila on otettu käyttöön ilman maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:ssä edellytettävää käyttöönoton hyväksymistä ja edelleen myönnetyn rakennusluvan rauennutta 26.9.2018 laiminlyönyt ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi.



01.03.2019

on kyseisen osakehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana niin ikään laiminlyönyt ryhtyä toimenpiteisiin maankäyttö- ja rakennuslain nojalla luvattoman käytön lopettamiseksi. Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab on kyseisen osakehuoneiston vuokralaisena ja toiminnan harjoittajana laiminlyönyt ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi, kun tila on otettu käyttöön ilman maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:ssä edellytettävää käyttöönoton hyväksymistä.

Rakennusvalvonta on ilmoittanut 9.10.2018 sähköpostitse rakennusluvavan vanhentumisesta toiminnanharjoittajalle. Rakennusvalvonta on pyytänyt kiinteistönomistajalta selvitystä marraskuussa 2018. Rakennusvalvonta on käynyt toiminnanharjoittajan kanssa keskusteluja loka-kuusta alkaen ja toiminnanharjoittajaa on neuvottu ja hänen kanssaan on toimittu yhdessä asian edistämiseksi. Toiminnanharjoittaja on ilmoittanut marras-joulukuussa 2018, että ***** hoitaa loppukatselmuksen tilaamisen kohteessa pikimmiten. Kun rakennuslupa on lain nojalla rauennut, rakennusvalvonta ei ole voinut pitää loppukatselmusta.

Uutta rakennuslupaa ei ole haettu 15.2.2019, eli neljän kuukauden kuluessa siitä, kun toiminnanharjoittaja on saanut tietoonsa, että vanha rakennuslupa on rauennut. Rakennusvalvonnalla ei ole tämän johdosta mahdollisuutta kiirehtiä rakennusluvavan käsittelyä tai loppukatselmuksen pitämistä toiminnanharjoittajan vastineessaan pyytämällä tavalla, koska rakennuslupaa ei ole haettu. Rakennuslupa tulee arvioitavaksi luvan myöntämisen hetkellä olevan lainsäädännön nojalla.

Velvoitteen asettaminen on välttämätöntä tilanteessa, jossa asianosaisilla on ollut kolme vuotta aikaa noudattaa rakennusluvassa asetettuja määräyksiä. Toiminnanharjoittajan rakennusvalvonnalle jo kuukausien ajan antamista vakuutteluista huolimatta rakennuslupahakemusta ei ole saatettu vireille eikä rakennusluvavan vastaista toimintaa ole lopetettu. Velvoitteen asettamisella varmistetaan mahdollisesti haettavan uuden rakennusluvavan mukaisten töiden suorittaminen ja loppukatselmuksen tilaaminen. Tarkastuslausuntoon annetussa vastineessa ei ole tuotu esiin mitään sellaista asiaan vaikuttavaa, jonka johdosta velvoitetta ei tulisi asettaa.

Mikäli käyttötarkoituksenmuutokselle 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.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 § 5 momentti



01.03.2019

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 143 § 1 momentti

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. [...]

Maankäyttö- ja rakennuslaki 153 §

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakennushankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakennusluvan sekä rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
 - 2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukselle ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- [...]

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen [...] voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

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

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään.

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

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, vs. rakennuslakimies, puhelin: +358 9 310 26485



01.03.2019

Asia/5

sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 L1 Mechelininkatu 34b, rakennuslupa 14-944-15-D.pdf
- 2 L2 Mechelininkatu 34b vastine tarkastuslausuntoon, Ankkalampi 12.2.2019.pdf
- 3 L3 lupapiirustukset 14-944-15-D

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksi

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Osakkeenomistaja	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksi Liite 1 Liite 2 Liite 3
Oy Ankkalampi - Ankdammen Ab	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksi Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3
Asunto Oy Helsingin Oskar	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksi Liite 1 Liite 2 Liite 3

Tiedoksi

Maanmittauslaitos / Kirjaamisasiat
Varhaiskasvatus