



§ 217

Velvoitteen asettaminen voimassa olevan rakennusluvan vastaisen käyttötarkoituksen lopettamiseksi, Turunlinnantie 14 A, Nitova Oy

HEL 2022-012257 T 11 01 08

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Nitova Oy:n osakkeenomistajana nyt asetettavan sakon uhalla lopettamaan tontilla nro 91-45-170-1 osoitteessa Turunlinnantie 14 A toimisto- ja liikerakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan myymälätilan käyttämisen julkisten sosiaali- ja terveystalveluiden palvelutilana 1.1.2024 mennessä.

Nitova Oy:lle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on viisituhatta (5 000) euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan 12 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on kaksituhatta (2 000) euroa, jonka velvoitettu on velvollinen maksamaan Helsingin kaupungille. Valvontamaksuun voidaan hakea muutosta kaupunkiympäristölautakunnalta oikaisuvaatimuksella kuntalain 134 §:n mukaisesti.

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.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti lisäksi, että asian luonteen vuoksi asiasta ei ilmoiteta maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella velvoitetulle sekä Kiinteistö Oy Turunlinnantielle.

Asian vireilletulo rakennusvalvonnassa

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



08.12.2022

Kiinteistö Oy Turunlinnantie on 1.4.2022 tehnyt rakennusvalvontaan kirjallisen ilmoituksen jälkivalvontaa koskevassa asiassa. Ilmoituksessa (kirjattu ILM 45-0097-22) on pyydetty rakennusvalvontaa selvittämään, mikä on Turunlinnantie 14:ssä sijaitsevassa rakennuksessa olevan myymälä/toimistohuoneisto 1:n rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus. Tiloissa toimii Helsingin kaupungin sosiaalipalvelujen ylläpitämä päihdeongelmaisten päiväkerho Itiksen Symppis.

Rakennusvalvontapalveluiden suorittama paikalla käynti 26.4.2022

Rakennusvalvontapalveluiden ulkoa päin suorittamalla paikalla käynnillä 26.4.2022 on todettu, että liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen kuuluvalla kiinteistöllä olevan myymälätilan käyttötarkoitus on muutettu julkisten palveluiden kokoontumistilaksi.

Tarkastuslausunto 27.5.2022

Rakennusvalvontapalvelut toimittanut 27.5.2022 päivätyn tarkastuslausunnon kiinteistön haltijalle Kiinteistö Oy Turunlinnantie c/o Realia Management. Tarkastuslausunnon mukaan tullaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle esittämään, jollei asiassa muuta ilmene, että kiinteistön haltijalle Kiinteistö Oy Turunlinnantie asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla velvoite lopettaa tilojen käyttäminen julkisten palveluiden kokoontumistiloina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko. Velvoitteen määräajasta sekä uhkasakon määrästä päättää ympäristö- ja lupajaosto.

Kiinteistö Oy Turunlinnantielle on tarkastuslausunnolla varattu tilaisuus antaa vastine tarkastuslausunnosta ympäristö- ja lupajaostolle kahden viikon kuluessa kirjeen tiedoksisaannista. Tarkastuslausunnossa on todettu, että vastineen antamatta jättäminen ei estä päätöksen tekemistä asiassa.

Kiinteistö Oy Turunlinnantie 10.6.2022 antama vastine 27.5.2022 päivättyyn tarkastuslausuntoon

Kiinteistö Oy Turunlinnantie on 10.6.2022 antanut vastineen tarkastuslausunnosta ympäristö- ja lupajaostolle. Vastineessa Kiinteistö Oy Turunlinnantie on ilmoittanut ryhtyneensä seuraaviin toimenpiteisiin: "Kiinteistö Oy Turunlinnantien hallitus on tänään 10.6.2022 pitämässään kokouksessa päättänyt antaa haastemiehen välityksellä myymälä-/toimistohuoneisto 1:n osakkeenomistajalle Nitova Oy:lle hallituksen kirjallisen varoituksen myymälä-/toimistohuoneisto 1:n yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan vastaisesta käytöstä tai sen sallimisesta ja pyytänyt osakkeenomistajaa ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin huoneiston yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan vastaisen käytön lopettamiseksi



08.12.2022

uhalla, että yhtiö kutsuu ylimääräisen yhtiökokouksen koolle päättämään huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan vastaisen käytön tai sen sallimisen vuoksi. Yhtiön on pyytänyt Nitova Oy:ltä vastausta aiotuista toimenpiteistä 14 vrk:n kuluessa hallituksen varoituksen tiedoksisaannista. Mikäli yhtiö ei saa vastausta määräpäivään mennessä tai rakennusluvan vastainen käyttö ei lopu tulee yhtiö kutsumaan ylimääräisen yhtiökokouksen koolle ko. huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi yhtiöjärjestyksen vastaisen käytön vuoksi. Hallituksen varoitus on tänään toimitettu haastemiehelle edelleen osakkeenomistajalle ja ko. myymälätoimistossa toimivalle Päivätoiminta Itiksen Sympikselle toimitettavaa tiedonantoa varten".

Nitova Oy:n 3.7.2022 antama vastine hallituksen varoitukseen osoitettu Kiinteistö Oy Turunlinnantielle

Nitova Oy antanut Kiinteistö Oy Turunlinnantielle c/o Realia Management 3.7.2022 päivätyn vastineen hallituksen varoitukseen. Nitova Oy on toimittanut vastineen tiedoksi myös rakennusvalvontapalveluille 4.7.2022 sähköpostitse. Vastineen yhteenvedossa on todettu seuraavaa: "myymälätoimisto 1:n käyttäminen Itiksen Sympiksen toimintaa ei käytetä edellä mainitut seikat huomioiden asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n vastaisesti, jolloin hallituksen varoitus on aiheeton".

Asian jatkokäsittely rakennusvalvonnassa

Rakennusvalvontapalvelut on laatinut asiassa uuden 17.8.2022 päivätyn tarkastuslausunnon, jossa velvoite on esitetty kohdistettavan myös kyseisen tilan osakkeenomistajaan, Nitova Oy. Tässä tarkastuslausunnossa on todettu edellä mainitun ohella seuraavaa;

Tarkastuslausunto 17.8.2022

Rakennuksen tai tilan käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuuden arviointi voi aktualisoitua rakennusvalvontaan tehdyn ilmoituksen kautta. Jos viranomaiselle tehdään asianmukaisesti ilmoitus rakennusvalvonta-asiassa, joutuu viranomainen asiaa selvittämään. Käsillä oleva asia on tullut vireille rakennusvalvonnassa Kiinteistö Oy Turunlinnantie ilmoituksen (1.4.2022) perusteella. Rakennusvalvonta on puuttunut asiaan kun asia on tullut rakennusvalvonnan tietoon.

Rakennusvalvontapalveluiden suorittamalla paikalla käynnillä 26.4.2022 on todettu, että liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen kuuluvalla kiinteistöllä olevan myymälätilan käyttötarkoitus on muutettu julkisten palveluiden kokoontumistilaksi. Asiantilan toteamista



koskeva paikalla käynti on suoritettu ulkoa käsin, jolloin käynnistä ei ole ollut tarpeen ennalta ilmoittaa.

Turunlinnantie 14 kiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Turunlinnantie. Nitova Oy omistaa kyseiset myymälätilan osakkeet, joiden käytöstä on kysymys. Nitova Oy on vuokrannut tilat Helsingin kaupungille. Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimiala käyttää tiloja päihdepalvelujen päiväkeskuksena.

Helsingin kaupungin verkkosivulla <https://www.hel.fi/fi/sosiaali-ja-terveyspalvelut/terveydenhoito/paihdepalvelut/symppis> kerrotaan, että Symppis on matalan kynnyksen päivätoimintakeskus niille, joilla on päihde- ja mielenterveysongelmia. Sympiksessä tarjotaan asiakkaille terveys- ja sosiaalineuvontaa ja ohjataan palveluiden käytössä (esim. toimeentulotuen hakeminen). Tiloissa tehdään erilaisia laboratoriotestejä (HIV, hepatiitti ym.), annetaan rokotuksia sekä vaihdetaan käytetyt pistosvälineet uusiin (neulanvaihtopiste). Lääkäri pitää tiloissa vastaanottoa kerran viikossa. Sympiksessä voi saada lähetteen vieroitukseen. Tiloissa järjestetään erilaista ohjelmaa ja toimintaa, paikan päälle voi myös tulla vain levähtämään tai hakemaan vertaistukea. Sympiksessä voi asioida päihtyneenä ja nimettömänä. Kaikki Symppiksen palvelut ovat tiloissa asioiville maksuttomia.

Päivätoiminta Itiksen Symppiksen toimipistekuvauksen mukaan ovat Turunlinnantie 14 A:ssa sijaitsevat tilat avoimena ma-ti, to-pe 10-15, ke 09-14. Kaupungin verkkosivulla kerrotaan rakennuksen tiloista seuraavaa: "Toimipiste sijaitsee samassa kerroksessa kuin sisäänkäynti. Sisätilojen ovet erottuvat selkeästi. Toimipisteessä on esteettömäksi merkitty wc, jossa ei ole tarpeeksi tilaa pyörätuolille ja jonka ovi on liian kapea. Wc-istuimen toiselta tai molemmilta puolilta puuttuu käsituki". Pääsisäänkäynnin osalta kerrotaan mm. että "ovi on raskas tai muuten vaikeasti avattavissa. Sisäänkäynnin yhteydessä on yli 2 cm korkeita kynnyksiä. Tuulikaappi on ahdas". Kulkureitistä pääsisäänkäynnille kerrotaan, että "Kulkureitti sisäänkäynnille on kapea. Kulkureitillä on alle 6 m pitkä luiska, jossa on käsijohteet molemmilla puolilla (<https://www.hel.fi/sote/fi/palaute/toimipistekuvaus?id=9301>, viitattu 15.8.2022).

Sympiksessä työskentelee johtava sosiaaliohjaaja, sairaanhoitajia, sosionomeja, lähihoitajia ja vartija. Lisäksi työryhmiin kuuluu vertaisia ja kokemusasiantuntijoita sekä työllistettyjä (työpaikkailmoitus SOTE-02-360-22 jonka mukaisen tehtävän aloituspäivämäärä 15.8.2022).

Maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan raken-



08.12.2022

nuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyväan asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 k §:n mukaan kokoontumistilassa saa oleskella samanaikaisesti vain sellainen määrä ihmisiä, että he pääsevät poistumaan turvallisesti. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennusluvassa, toimenpideluvassa tai paloturvallisuuden vuoksi erikseen tarvittavassa päätöksessä vahvistettava kokoontumistilassa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä. Tätä koskeva ilmoitus on kiinnitettävä näkyvälle paikalle kokoontumistilaan. Kokoontumistilaan on oltava pääsy myös niillä henkilöillä, joiden kyky liikkua tai muutoin toimia on rajoittunut. Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarkempia säännöksiä kokoontumistilojen käyttö- ja poistumisturvallisuudesta.

Kyseessä on luvaton käyttötarkoituksen muutos, jos tila tai rakennus otetaan olennaisesti rakennusluvasta poikkeavaan käyttöön ilman maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tarvittavaa rakennuslupaa.

Rakennuslupaa hakee aina kiinteistön omistaja tai haltija, ei osakkeen omistaja eikä tilojen vuokralainen, ellei kiinteistön omistaja tai haltija anna valtuutusta hakemuksen tekemiseen.

Kaavoituksessa käytetään eri toiminnoille- kuten sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle- eri merkintöjä ja eri toimijoille osoitetaan rakentamisen sijainnin ohjauksen ja käyttötarkoituseräysten avulla sopivat alueet.

Ulkopuolisten käyttöön tarkoitettujen tavanomaiseen sosiaali- ja terveydenhuollon palveluihin verrattavissa olevien palvelujen sijoittaminen liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle edellyttää toiminnan luonnetta osoittavaa kaavamääräystä.



Rakennus on toteutettu vuonna 1980 vahvistetun asemakaavan nro 8210 mukaan, jossa kiinteistön pääasiallinen käyttötarkoitus on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueella on voimassa vuonna 2005 vahvistettu asemakaava numero 11366, jossa kiinteistön pääasiallinen käyttötarkoitus on edelleen osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kaavassa ei ole lisämäärettä, jonka perusteella rakennuksessa voisi osittaisena käyttötarkoituksena olla julkisia palveluita.

Kiinteistöllä sijaitseva tila on vuonna 1983 myönnetyn rakennusluvan (45-1632-83-A-84-006714) mukaiselta käyttötarkoitukseltaan myymälätila. Tilan rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus on edelleen myymälätila.

Tiloissa harjoitettava toiminta (julkisten palveluiden kokoontumistila) ei vastaa rakennusluvan mukaista käyttötarkoitusta (myymälätila).

Helsingin rakennusvalvontapalveluiden tietokannoissa ei ole käyttötarkoituksen muuttamiseen tähtäävää lupahakemusta vireillä 17.8.2022.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä säädetään, että jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682). Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Edellä esitetyn johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan, jollei asiassa muuta ilmene, esittämään, että kiinteistön haltijalle Kiinteistö Oy Turunlinnantie sekä myymälätilan osakkeenomistajalle, Nitova Oy:lle, asetetaan velvoite lopettaa tilojen käyttäminen julkisten palveluiden kokoontumistiloina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko. Velvoitteen määrääjasta sekä uhkasakon määrästä päättää ympäristö- ja lupajaosto, joka toimii kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena.

Kiinteistö Oy Turunlinnantielle sekä Nitova Oy:lle varataan tarkastuslausunnolla (kirjeellä) tilaisuus antaa vastine tarkastuslausunnosta ympäristö- ja lupajaostolle neljän viikon kuluessa kirjeen tiedoksisaannista. Vastineella tarkoitetaan mielipiteen lausumista asiasta sekä selityk-



08.12.2022

sen antamista sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun (HL 34 §, UhkasakkoL 22 §). Vastineen antamatta jättäminen ei estä päätöksen tekemistä asiassa. Tarkastuslausunto lähetetään tiedoksi Helsingin kaupunginkaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet- yksikön tilapalveluille. Tilapalveluille varataan tilaisuus lausua asiasta, vaikka heihin ei kohdisteta velvoitetta.

Jos asiantila ei korjaannu eikä vastine anna aihetta arvioida tilannetta toisin, asia viedään ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi.

Kiinteistö Oy Turunlinnantie 13.9.2022 antama vastine

Asiassa on kyse mahdollisen velvoitteen asettamisesta voimassa olevan rakennusluvan vastaisen käyttötarkoituksen lopettamiseksi.

Kiinteistö Oy Turunlinnantie on ns. keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Tämä tarkoittaa sitä, että yhtiön kaikki osakkeet oikeuttavat jonkin tietyn, yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyn tilan hallintaan. Kiinteistöyhtiö ei siten toimi näiden tilojen vuokranantajana, vaan hallinnoi kiinteistöä kokonaisuudessaan ja sillä olevia rakennuksia.

Tämä johtaa siihen, että kiinteistöyhtiöllä on vain rajalliset mahdollisuudet puuttua siihen toimintaan, mitä osakkeenomistajat ja heidän vuokralaisensa hallitsemisissaan tiloissa harjoittavat. Kiinteistö Oy Turunlinnantien yhtiöjärjestyksessä vielä erikseen mainitaan (19 §), että Osakkeenomistaja saa ilman yhtiön lupaa luovuttaa huoneistonsa tai sen osan toisen käytettäväksi.

Kiinteistö Oy Turunlinnantiehen sovelletaan osakeyhtiölain määräyksiä. Onneksi kuitenkin yhtiöjärjestyksen 20 §:ssä on viitattu asunto-osakeyhtiölain 8 §:n säännöksiin huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan. Tämä tarkoittaa sitä, että yhtiöllä on periaatteessa mahdollisuus puuttua osakkeenomistajan toimintaan, jos hän esimerkiksi käyttää huoneistoa sen yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaisesti. Hallintaan ottaminen edellyttää kuitenkin olennaista rikkomusta kiinteistöyhtiön kannalta ja on aina määräaikainen toimenpide.

Kiinteistöyhtiö on nyt puheena olevassa eli huoneisto nro 1:n kohdalla ryhtynyt juurikin edellä mainitun hallintaanotto-prosessin käynnistämiseen kuten vastineessa 10.6.2022 on kerrottu. Samoin osakkeenomistaja Nitova Oy:n kanssa ja heidän aloitteestaan on käyty keskustelua tilan käyttötarkoituksen muuttamisesta. Tämä edellyttää paitsi lupaviranomaisen kannanottoa, myös yhtiön yhtiöjärjestyksen muuttamista vastaavilta osin ja sen taakse on saatava 2/3 määräenemmistö yhtiökouksessa.



Kiinteistö Oy Turunlinnantie onkin kutsunut koolle ylimääräisen yhtiökokouksen, jossa käsitellään mm. seuraavat asiat:

- Päätetään a) yhtiöjärjestyksen 4§:n muuttamisesta myymälätoimisto 1:n käyttötarkoituksen osalta ehdollisena osakkeenomistajan Nitova Oy:n esityksen perusteella kuulumaan: Huon. n:o 1 Krs 1 Myymälätoimisto tai kokoontumistila. Ehtona myymälätoimiston yhtiöjärjestyksen mukaiselle käyttötarkoituksen muuttamiselle on, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt käyttötarkoituksen muuttamisen ja poikkeamisen asemakaavasta ja on hyväksynyt huoneiston käyttötarkoituksen muutostyöt minkä jälkeen voidaan esitetty käyttötarkoituksen muutos rekisteröidä yhtiöjärjestykseen. Kaikista käyttötarkoituksen muutoksen

- kustannuksista vastaa myymälätoimisto 1:n osakkeenomistaja Nitova Oy.

- Päätetään osakkeenomistajan pyynnöstä Nitova Oy:n tai nimeämässä valtuuttamisesta hakemaan viipymättä rakennusvalvonnasta lupaa myymälätoimisto 1:n käyttötarkoituksen muuttamiseksi vastaamaan huoneiston nykyistä käyttötarkoitusta ja hakemaan lupaa asemakaavasta poikkeamiseksi ja valtuutusta muihin näitä varten tarvittaviin toimiin. Nitova Oy veloitetaan toimittamaan muutostöiden suunnitelmat hallitukselle suunnitelmien valmistuttua.

- Päätetään myymälätoimisto 1:n ottamisesta yhtiön hallintaan enintään kolmeksi vuodeksi huoneiston yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan vastaisen käytön vuoksi

Kiinteistö Oy on siis tehnyt asiassa voitavansa ja asia selkeytynee em. yhtiökokouksen päätösten jälkeen. Yhtiökokouksen ajankohta on 28.9.2022

Nitova Oy:n 26.9.2022 antama vastine

Asian taustaa

Helsingin kaupunki on antanut 17.8.2022 tarkastuslausunnon Nitova Oy:lle (jäljempänä "Nitova Oy"), jossa Helsingin kaupunki asettaa velvoitteen voimassa olevan rakennusluvan vastaisen käyttötarkoituksen lopettamiseksi. Tiedoksianto on toimitettu 28.8.2022.

Aiemmin Kiinteistö Oy Turunlinnantie (jäljempänä "Yhtiö") on antanut hallituksen varoituksen Nitova Oy:lle. Nitova Oy on antanut vastineen hallituksen varoitukseen 3.7.2022, jossa yhteenvetona vastineessa todetaan, että myymälätoimisto 1:n käyttäminen Itiksen Symppiksen toimintaa ei käytetä vastineessa mainitut seikat huomioiden asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n vastaisesti, jolloin hallituksen varoitus on aiheeton.



08.12.2022

Helsingin kaupunki toimitti uuden tarkastuslausunnon 17.8.2022, sillä velvoite kohdistettiin myös osakkeenomistajaan Nitova Oy:hyn. Aiemmin Helsingin kaupunki toimitti tarkastuslausunnon 27.05.2022 Yhtiölle.

Asiassa on kysymys siitä, onko huoneiston vuokralaisen Sympviksen toiminta rakennusluvan vastaista käyttötarkoituksen osalta. Ja jos on, mikä merkitys tällä on.

Tarkastuslausunto 17.8.2022

Helsingin kaupungin tarkastuslausunnon 17.8.2022 mukaan "rakennusvalvontapalveluiden suorittamalla paikalla käynnillä 26.4.2022 on todettu, että liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen kuuluvalla kiinteistöllä olevan myymälätilan käyttötarkoitus on muutettu julkisten palveluiden kokoontumistilaksi. Asiantilan toteamista koskeva paikalla käynti on suoritettu ulkoa käsin, jolloin käynnistä ei ole ollut tarpeen ennalta ilmoittaa."

Helsingin kaupungin mukaan "tiloissa harjoitettava toiminta (julkisten palveluiden kokoontumistila) ei vastaa rakennusluvan mukaista käyttötarkoitusta (myymälätila)". Lisäksi Helsingin kaupungin mukaan "—Nitova Oy:lle, asetetaan velvoite lopettaa tilojen käyttäminen julkisten palveluiden kokoontumistiloina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko."

Helsingin kaupunki ei ole kuitenkaan tarkastuslausunnossaan yksilöinyt päätöksen perusteluita niin, että päätökselle voitaisiin asettaa uhkasakkoa tai perustaa sille muitakaan päätöksiä. Helsingin kaupunki ei ole osoittanut, että myymälätilaa käytetään julkisten palveluiden kokoontumistilana. Helsingin kaupunki ei ole yksilöinyt, mitä tarkoitetaan myymälätilalla ja mitä julkisten palveluiden kokoontumistilalla.

Rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus

Helsingin kaupungin tarkastuslausunnon 45-0013—22-HAL mukaan Sympviksen toiminta on julkisten palvelujen kokoontumistilana rakennusluvan vastaista toimintaa. Rakennusluvasta ei ole esitetty selvitystä. Tarkastuslausunnon mukaan alue kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen ja käyttötarkoitus on muutettu julkisten palveluiden kokoontumistilaksi. Tämän takia kaupungin mukaan käyttötarkoituksen muutokseen saatetaan tarvita rakennuslupa.

Symppis on toiminut tiloissa vuokralaisena 14 vuotta. Sympviksen kaltainen toimija yksityinen tai julkinen, ei merkitse olennaista poikkeamista rakennusluvan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Mikäli käyttötarkoitus katsotaan kuitenkin jostain syystä poikkeavaksi, poikkeamalla on



katsottava olevan vähäinen merkitys koska toiminta ei poikkea merkittävästi muista kiinteistön toiminnoista. Eikä toiminnasta myöskään ole aiheutunut mitään haittaa. Kaavan toteutumiseen Sympviksen tarjoamien neuvonta- ja terveystalveluiden tuottaminen alueen muiden terveystalveluiden ohella ei ole mitään merkitystä.

Myymlätilan määrittely ja käyttöluvan tarkoitus

Helsingin kaupungin tarkastuslausunnossa 27.05.2022 todetaan, että liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen kuuluvalla kiinteistöllä olevan myymälätilan käyttötarkoitus on muutettu julkisten talveluiden kokoontumistilaksi.

Tarkastuslausunnoissa ei ole yksilöity mitä tarkoitetaan toimimalla vastoin rakennusluvan mukaista käyttötarkoitusta. Hallintolain 45 § mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Pelkkä maininta kaavan vastaisesta toiminnasta ja viittaus julkisten talveluiden kokoontumistilaan ei ole riittävä.

Asiassa on tarkemmin kysymys siitä, mitä tarkoitetaan rakennusluvan tarkoituksen mukaisella toiminnalla. Lisäksi kysymys on siitä, järjestetäänkö myymälätoimisto 1:n tiloissa edellä mainittujen vastaista toimintaa.

Kaavoituksella säädetään alueiden käyttöä. Rakennusluvalla säädelään rakentamisen terveellisyyttä ja turvallisuutta. Rakennusluvalla ei säädelään rakennuksissa harjoitettavan toiminnan yksityiskohtaista tarkkaa sisältöä taikka yrityksen tai yhteisön liiketoiminnan luonnetta. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentti kieltää asettamasta asemakaavalla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttamasta sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Normilla on merkitystä arvioitaessa kaavan mukaista rakennuslupaa.

Myymlätilan määrittely on yleispiirteinen. Liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (482/1995) kaikki toimitilat asuinhuoneistoja lukuun ottamatta ryhmitelään liikehuoneistoiksi. Yleensä liikehuoneistoilla tarkoitetaan kuitenkin kauppoja ja myymälöitä. Kaupoissa ja myymälöissä vieraillee ihmisiä kymmeniä usein satoja ihmisiä päivän aikana, ja he viettävät kaupassa ja myymälässä aikaa toiset enemmän ja toiset vähemmän. Samalla tavalla toimivat Päivätoiminta Itiksen Sympviksen asiakkaat. Sympviksessä asiakkaat saavat tarpeidensa ja toiveidensa mukaan toiset terveystalveluuta, toiset puuroa. Siis samalla tavalla kuin ihmiset voivat myymälätalvasta ostaa tavaroita, saada neuvontaa



tuotteisiin. Kaupoissa ja myymälöissä ihmiset voivat viipyä hetken myös esimerkiksi kaupan tai myymälän penkeillä samalla tavalla kuin Sympiksens asiakkaat voivat hetken viettää aikaa tiloissa.

Osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin rakennusluvan vastaisesta käyttötarkoituksesta esimerkiksi silloin, jos myymälätoimistotilassa harjoitetaan ravintola- tai yökerhotoimintaa, jolloin on huomioitava esimerkiksi ilmanvaihto ja muut rakennustekniset muutokset. Viereisissä yhtiön myymälätoimistotiloissa toimii mm. yökerho (Karaokebaari Idän Piste Oy). Rakennuksessa toimii apteekkia, terveystaluita, vakuutusyhtiöiden palvelupisteitä, autokoulu, jopa moskeija. Saman korttelialueen viereisessä Itiksessä toimii ja on toiminut myymälä- ja toimistotiloissa kaikenlaista palvelua ja liiketoimintaa kuten lääkäreitä, hierontaa, kampaamoita, ravintoloita, kahviloita, myymälöitä, kaupungin palvelukeskustoimintaa, kirjasto jne.

Yhdenvertaisuus

Yhtiössä siis toimii ja on toiminut tiloja, jotka ovat kokoontumistiloja, esimerkiksi karaokebaari Idän Piste Oy ja joogasali sekä sellaisia liiketiloja, jotka eivät ole liiketoimintaa, kuten Madina Moskeija, jossa järjestetään rukoushetkiä. Samassa taloyhtiössä on myös lääkäriasema Terveystalo, hammaslääkäriasema sekä tatuointiliike Duck's Tattoo.

Itiksen Symppis tarjoaa vertaistukea, mutta sen pääasiallinen toiminta ei ole vertaistuen tarjoaminen eikä siten kokoontumistoiminta. Sympiksessä ei ole kokoontumiseen viittaavaa toimintaa, vaan ihmiset tulevat Symppikseen hakemaan terveysneuvontaa, ottamaan rokotuksia, tekemään sukupuolitauti- ja raskaustestejä sekä vaihtamaan käytetyt pistosvälineet uusiin. Useimmat käyvät tiloissa vain lyhyen aikaa. Jotkut asiakkaista saattavat olla hieman pidempään. Myös Yhtiön tiloissa toimivalta lääkäriasema Terveystalolta saa terveysneuvontaa, rokotuksia ja testejä. Yhtiössä toimii muita tiloja, joita käytetään selkeästi kokoontumiseen ja ajanviettoon. Nitova Oy:n käytettävissä olevien tietojen mukaan näiden tilojen toimijoita vastaan ei ole ryhdytty Helsingin kaupungin osalta vastaaviin toimenpiteisiin kuin Nitova Oy:tä vastaan.

Myös Karaokebaarin Idän pisteen toimintaan liittyy päihteidenkäyttö (alkoholi) ja siellä harjoitetaan kokoontumistilaan viittaavaa toimintaa ottaen huomioon, että tiloissa on runsaasti kokoontumistilaan viittaavia pöytiä, tuoleja sekä ajanviettoa, kuten laulamista. Kokoontumistiloina pidetään esimerkiksi kirkkoja, uskonnollisia järjestöjä ja seurakuntia. Moskeijat ovat kokoontumistiloja, eli Yhtiön tiloissa toimiva Madina Moskeija harjoittaa kokoontumistilaan kuuluvaa toimintaa. Myös Yh-



tiössä toimiva joogatoiminta on katsottavissa tilaksi, jossa harjoitetaan kokoontumistilaan kuuluvaa toimintaa.

On ilmennyt että neulanvaihtopisteen haluttaisiin siirtyä muualle väitetyyn huumekaupan ja huumeisiin liittyvien lieveilmiöiden takia. Huumeita käyttävät ja niistä toipuvat kohtaavat arjessaan syrjintää. Oikeus saada terveys- ja muita palveluita kuuluu perusoikeutena kaikille – myös huumeidenkäyttäjille. Näitä tarjoavat yksityiset ja julkiset toimijat. Kehtään ei saa syrjiä terveydentilasta tai muusta henkilöön liittyvästä syystä. Henkilöön liittyvät tekijät eivät saa vaikuttaa yhdenvertaisuuslain mukaan siihen, millaisia palveluita tarjotaan ja kenelle niitä tarjotaan. Helsingin kaupunki ei ole edes väittänyt, että toiminnasta aiheutuisi mitään häiriötä.

Mikäli Helsingin kaupunki aikoo kohdistaa tarkastuslausunnoissa mainittuja toimia Nitova Oy:tä kohtaan, Helsingin kaupungin on tarkemmin selvitettävä koko kiinteistön eri tilojen toiminnan luonnetta ja selvitettävä, miten ne täyttävät kaavan tarkoitusta. Vasta tämän jälkeen voidaan kohdistaa nyt käynnistettyjä toimia yhtiöön ja sen osakkeenomistajiin.

Lisäksi esityksessä ja päätöksessä on selkeästi ja yksityiskohtaisesti määriteltävä päätöksen perustelut, jotta siihen voidaan ottaa yksilöidymmin kantaa. Kysymyksessä on kuitenkin voimakkaasti elinkeinonharjoittamista rajoittavasti toiminnasta, jolloin hallinnon suhteellisuusperiaatteen mukaisesti yksittäisiäkin toimia on tarkasteltava kokonaisuuden kautta. Suhteellisuusperiaatteen mukaisesti rakennusvalvonnan on mitoitettava keinot niin, ettei kenenkään oikeuksia tai etuja rajoiteta enempää kuin haitan tai vaaran poistaminen edellyttää.

Rakennusvalvonnan on selvitettävä koko kiinteistön rakennusluvan mukainen käyttötarkoitus ja jos poikkeamista havaitaan yksilöitävä, millä perusteella katsotaan siitä poiketun sekä yksilöidä perusteluissa ne yksittäiset seikat missä rakennuslupaa on rikottu ja mitä normia niillä loukataan. Pelkkä viittaaminen siihen, että alue kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen ja käyttötarkoitus on muutettu julkisten palveluiden kokoontumistilaksi, ei täytä hallintolain edellyttämää perusteluvelvollisuutta.

Hallinto-oikeudellisessa ratkaisukäytännössä kiinnitetään huomio käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa sen arvioimiseen, vastasivatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista oli se, millaisia



08.12.2022

konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Samat periaatteet soveltuvat tässä arvioinnin pohjaksi.

Yhteenvedo

Yhteenvedona todetaan, että myymälätoimisto 1:tä ei käytetä edellä mainitut seikat huomioiden rakennusluvan vastaisesti. Ja joka tapauksessa sen toiminta on senkaltaista, että se poikkeaa vain vähäisesti rakennusluvan mukaisesta toiminnasta eikä vaadi rakennusluvan muutosta. Mitään konkreettisia vaikutuksia kaavan ja rakennusluvan tarkoituksen toteutumiseen ei ole esitetty.

Kaupunkiympäristön toimialan tilapalvelut

Kaupunkiympäristön toimialan tilapalvelut ei ole käyttänyt 17.8.2022 tarkastuslausunnossa varattua tilaisuutta lausua asiasta.

Kiinteistö Oy Turunlinnantie 14: ylimääräinen yhtiökokous 28.9.2022

Rakennusvalvontapalveluille toimitetun pöytäkirjan mukaan 28.9.2022 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa on päätetty asiasta käydyn keskustelun jälkeen, että valtuutusta rakennusluvan hakemiseen myymälätoimisto 1:n käyttötarkoituksen muuttamiseksi esityksen mukaisesti Nitova Oy:lle tai nimeämälleen ei myönnetä. Yhtiökokouksessa on lisäksi päätetty asiasta käydyn keskustelun jälkeen yksimielisesti ottaa myymälätoimisto 1 yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi yhtiöjärjestyksen ja rakennusluvan vastaisen käyttötarkoituksen vuoksi.

Ympäristö- ja lupajaoston päätöksen perustelut

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön Kiinteistö Oy Turunlinnantie omistama kiinteistö sijaitsee tontilla nro 91-45-170-1 osoitteessa Turunlinnantie 14 A, joka on voimassa olevan asemakaavan nro 11366 mukaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Voimassaolevan vuonna 1983 myönnetyn rakennusluvan mukaan nyt kyseessä oleva tila toimisto- ja liikerakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on myymälätila. Nitova Oy on vuokrannut tilan Helsingin kaupungille, jossa Symppis on toiminut vuokralaisena 14 vuotta. Symppiksen palvelusta vastaa Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimiala.

Asiassa on 27.5.2022 jälkeen laadittu 17.08.2022 päivätty tarkastuslausunto, joka on toimitettu todisteellisesti tiedoksi kiinteistön omistajalle Kiinteistö Oy Turunlinnantielle 19.08.2022 ja kyseisen tilan osakkeenomistajalle Nitova Oy:lle 29.08.2022.

Rakennusvalvontapalveluiden 3.11.2022 ulkoapäin suorittamalla paikalla käynnillä on todettu, että toiminta luvattomissa tiloissa jatkuu.



08.12.2022

Ko. tapauksessa kiinteistön omistaja 28.9.2022 yhtiökokouksessa päättänyt olla valtuuttamatta osakkeenomistajaa Nitova Oy:tä tai tämän nimeämää hakemaan rakennuslupaa myymälätoimiston käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Rakennusvalvontapalveluiden tietokannoissa ei ole käyttötarkoituksen muuttamiseen tähtäävää lupahakemusta vireillä.

Kysymys siitä, onko rakennus rakennusluvan mukaisessa käytössä, ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen asetusten nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen edellyttää aina rakennuslupaa. Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta koskevan harkinnan lähtökohtana on paitsi myönnetty rakennuslupa myös kulloinkin kysymyksessä olevalle alueelle kaavassa osoitetut aluevaraukset. Tällöin on tapauskohtaisesti arvioitava sitä, vastaavatko luvanvaraisuutta koskevan harkinnan kohteena olevan käytön tyyppilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakennuslupaa myös alueelle kaavassa osoitettua käyttötarkoituksen yleistä luonnetta. Olennaista on se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Kaavoituksessa käytetään esimerkiksi sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi.

Ympäristö- ja lupajaosto viittaa 17.8.2022 tarkastuslausunnossa esitettyyn. Osakkeenomistaja Nitova Oy:n vuokraama tila toimisto- ja liikerrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on alkuperäisen rakennusluvan mukaan edelleen myymälätila, eli siihen ei ole missään vaiheessa tehty käyttötarkoituksen muutosta. Julkisten sosiaali- ja terveystaluiden palvelutoiminta on luonteeltaan erilaista kuin myymälätoiminta ja edellyttäisi muun muassa henkilömäärän, ilmanvaihdon, sisäänkäynnin ja tilojen esteettömyyden kuten poistumisteiden tarkastelua. Kyseisen kiinteistön pääasiallinen käyttötarkoitus on osoitettu asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alue on tarkoitettu liike ja toimistorakennuksia varten. Kaavassa ei ole lisämäärettä, jonka perusteella rakennuksessa voisi osittaisena käyttötarkoituksena olla julkisia palveluita. Ympäristöministeriön asemakaavamerkinnät- ja määräykset oppaan mukaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle voidaan kaavamääräyksiin osoittaa julkisia palveluita. Voimassa olevassa asemakaavassa ei tällaista kaavamääräystä ole, eikä tontille näin ollen kaavan perusteella saada toteuttaa julkisten palveluiden rakentamista. Asemakaava ei salli julkista palvelutoimintaa.

Edellä esitetyn perusteella on osakkeenomistaja Nitova Oy:n vuokraaman myymälätilan käyttötarkoitus ilman maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tarvittavaa rakennuslupaa muutettu yleisiin sosiaali- ja tervey-



08.12.2022

denhuollon palveluihin verrattavissa olevaksi palvelutilaksi, jonka palvelut on räätälöity tietyille kohderyhmälle. Myymälähuoneiston käyttämisellä julkisten sosiaali- ja terveystalveluiden palvelutilana on tässä tapauksessa konkreettisia vaikutuksia rakennuksen ja sen ympäristön käytölle ja kiinteistöosakeyhtiö on tämän vuoksi ryhtynyt asiassa toimiin (haltuunottomenettelyyn). Ko. tapauksessa on kyseessä luvaton käyttötarkoituksen muutos, joka on niin voimassa olevan rakennusluvan kuin asemakaavan vastaista, ja jolla on vaikutuksia kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön. Ympäristö- ja lupajaosto pitää harjoitettua toimintaa tarpeellisena ja perusteltuna, mutta koska se on kyseisessä tilassa asemakaavan ja rakennusluvan vastaista, on tämän vuoksi asetettava velvoite voimassa olevan rakennusluvan vastaisen käyttötarkoituksen lopettamiseksi.

Ympäristö- ja lupajaosto totesi että osakkeenomistaja Nitova Oy, joka on vuokrannut osakeomistuksensa perusteella hallitsemansa tilan, vastaa osaltaan siitä, että tilaa käytetään rakennusluvan ja asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Osakkeenomistajalla on vuokrasopimus päättämällä oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus estää tilan käyttö muuhun tarkoitukseen.

Ympäristö- ja lupajaostolle antamassaan vastineessaan Nitova Oy esittää väitteen, että kyseisessä rakennuksessa olisi muitakin luvattomia käyttötarkoituksen muutoksia. Ympäristö- ja lupajaosto toteaa, että esitetty väite ei ole peruste ollen asettamatta velvoitetta tämän päätöksen kohteena olevan myymälätilan kohdalla joka on otettu olennaisesti rakennusluvasta poikkeavaan käyttöön ilman maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tarvittavaa rakennuslupaa. Ympäristö- ja lupajaosto katsoo, että Nitova Oy:n antamassa vastineessa ei ole tuotu esiin mitään sellaista asiaan vaikuttavaa, jonka johdosta velvoitetta ei tulisi asettaa osakkeenomistajalle Nitova Oy.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä säädetään että jos joku ryhtyy toimiin maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi, että kiinteistöosakeyhtiö Kiinteistö Oy Turunlinnantie on ryhtynyt toimenpiteisiin kyseisen tilan luvattoman käytön lopettamiseksi antamalla varoituksen ja haltuunotosta päättämällä ylimääräisessä yhtiökokouksessa 28.9.2022. Koska kiinteistöosakeyhtiö on ryhtynyt haltuunottoprosessiin ei se näin ollen ole nisko-



08.12.2022

tellut asiassa eikä velvoitetta tämän vuoksi voida kohdistaa kiinteistön omistajaan Kiinteistö Oy Turunlinnantie.

Ympäristö- ja lupajaosto totesi, että koska osakkeenomistajalla on ollut ja on tosiasiallinen mahdollisuus ryhtyä toimiin luvattoman käytön lopettamiseksi, voidaan sen nyt katsoa laiminlyöneen tämän velvollisuutensa ja siten toimineen maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä kuvatulla tavalla.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi edellä mainituilla perusteilla, että koska tässä päätöksessä tarkoitetun myymälätilan käyttötarkoitusta on olennaisesti ja luvatta muutettu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentissa tarkoitetulla tavalla, tulee Nitova Oy myymälätilan osakkeenomistajana maankäyttö- ja rakennuslain 182 § ja uhkasakkolain 6 § ja 7 § huomioon ottaen velvoittaa sakon uhalla lopettamaan tontilla nro 91-45-170-1 osoitteessa Turunlinnantie 14 A toimisto- ja liikerakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan myymälätilan käyttämisen julkisten sosiaali- ja terveystalveluiden palvelutilana 1.1.2024 mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 182 §

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

KHO 2021:76

Käsittely

Palautusehdotus:

Coel Thomas: Palautetaan valmisteluun ja pyydetään valmistelijoita huomioimaan esityksessä paremmin päätöksen vaikutus Itäkeskuksen alueen turvallisuuteen ja ihmisten terveyteen, yhdenvertaisuus sekä siitä onko tässä aidosti kyseessä liian suuri poikkeama kaavasta.

Itäkeskuksen symppiksessä käy päivässä jopa 300 ihmistä. Riippuen päivästä, siellä saatetaan vaihtaa jopa 10 000 likaista neulaa yhden päivän aikana. Mihin nämä kaikki neulat päätyvät, jos Symppis lähtee? Itäkeskuksen ja laajemmin Itä-Helsingin leikkipuistoihin ja koirien ulkoilutusväylillekö? Symppiksen työntekijät myös siivoavat Itäkeskuksen aluetta, mikä ehkäisee jo nykyistä ongelmaa, joka piinaa monta helsinkiläistä aluetta.

Neularoskaongelman lisäksi päihdetyöntekijöiden oikeisiin helsinkiläisiin esimerkkeihin perustuvien arvioiden mukaan levottomuus Itäkeskuksessa lisääntyisi huomattavasti ilman Symppistä. Palvelujen heiken-



tyminen on johtanut tähän jo esimerkiksi Sörnäisissä sekä myös Itä-keskuksessa, kun Itäkesken Sympkis oli koronatapauksen takia hetimitään kiinni. Myös HIV- ja muiden veriteitse tarttuvien tautien tapaukset todennäköisesti lisääntyisivät, jos Sympkis katoaisi. Neulojenvaihto ja testaus on nimittäin aikaisemmin tyrehdyttänyt HIV-epidemian Helsingissä.

Sympkis antaa monelle yhteiskunnan heikoimmassa asemassa olevalle elämän pelastavaa tukea. ”Täällä autetaan ja jopa pelastetaan ihmishenkiä puhumalla” kertoi yksi Sympkiksen käyttäjä Helsingin Sanomille (21.12.2019).

Kaikkien pitäisi olla yhdenvertaisia lain edessä ja tilaa Sympkikselle vuokraavan Nitova Oy:n edustajan argumentit yhdenvertaisesta kohtelusta ovat kestävämpiä kuin häätöä vaativan kiinteistöyhtiön. Samassa rakennuksessa toimii tai on toiminut esim. karaokebaari, moskeija, joo-gastudio ja Terveystalo. Nitova Oy:n edustaja argumentoi kattavasti miten Sympkiksen toiminta ei eroa näistä. Ainoa ero on, että sen asiakkaat kohtaavat valtavaa sosiaalista stigmaa ja jotkut kiinteistöyhtiön piirissä ovat keksineet tavan saada heidät häipymään selvästi ilman, että ovat ajatelleet mitä vaikutuksia sillä on.

Syrjintä on kielletty perustus- ja yhdenvertaisuuslaissa. Kiinteistöyhtiön toimet ovat kohdistettu kaikista kiinteistöllä toimivista tahoista vain Sympkiksen toimintaan ja nimenomaan heidän asiakaskuntansa takia. Tämä käsitteillä oleva tapaus perustuu siis Sympkiksen käyttäjien kohtaamaan stigmaan. Lakia pyritään tässä nähtävästi käyttämään työkaluna erittäin haavoittuvaisen ihmisryhmän syrjimiseen.

Esiteistä perustellaan sillä, että kiinteistöyhtiö ei ole hakenut muutosta ja tai rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle. Yhtiökokous on päättänyt hylätä Nitovan tätä koskevan hakemuksen ja päättänyt tilojen hallintaanotosta. Nitovan asiamieheltä saadun tiedon mukaan yhtiökokouksen päätöksiä on moitittu ja sitä koskeva kanne on vireillä kärjälä-oikeudessa. Nitova vaatii yhtiötä valtuuttamaan Nitovan hakemaan rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle. Lisäksi vaaditaan hallintaanoton kumoamista perusteena osakkaiden yhdenvertaisuus. Asiasta saadaan päätös ensi vuoden aikana.

Esiteksessä ei selvitetä sitä, onko poikkeaminen mahdollista tässä yksittäisessä tapauksessa. Jos Sympkiksen toiminnalla ei ole merkittävää vaikutusta kaavan toteutumiseen, niin miksi sitä ei voisi sallia jos siihen on riittävät sosiaaliset ym. perusteet? Onko kaavassa puute kun näin keskeiselle paikalle ei ole huomioitu kaikkien asukkaiden palvelutarpei-



ta? Onko kaava oikeudellisesti niin jäykkä ettei tämän kaltaista toimintaa voida siinä sallia, jos perusteet ovat hyvät?

Turvallisuuden kannalta on merkitystä myös sillä, onko Symppiksen toiminnasta aiheutunut vahinkoa tai häiriötä kiinteistölle, sen käyttäjille tai ympäristölle. Tästä ei ole esitetty selvitystä. Symppis toimii rakennuksen takana "katseilta piilossa". Symppis on auki vain päiväsaikaan arkisin. Naapuriravintola on auki vain iltaisin. Vaikuttaa siis, että haittaa ei Symppiksen toiminnasta ole aiheutunut. Päinvastoin Symppis ainakin lisää alueen turvallisuutta.

Edistämällä tätä asiaa kiinteistöyhtiön aloitteen mukaisesti, ympäristö- ja lupajaosto mahdollistaisi erittäin heikossa asemassa olevien ihmisten syrjimistä ja Itäkeskuksen alueen asukkaiden ja siellä asioivien ihmisten ja eläinten turvallisuuden heikentymistä. Palautus mahdollistaa näiden asioiden uudelleenarvioinnin, jotta voimme toimia kaikkien osapuolten osalta reilulla ja sosiaalisesti kestäväällä tavalla. Valmistelussa tulisi pyrkiä etsimään kaikki keinot suojata yhteisömme heikkosaisimpia eikä syrjiä heitä.

Kannattaja: Saana Rossi

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan.

Ei-ehdotus: Coel Thomasin palautusehdotuksen mukaisesti.

Jaa-äännet: 5

Tarik Ahsanullah, Jaakko Meretniemi, Janna Rantanen, Lea Saukkonen, Juhani Strandén

Ei-äännet: 4

Laura Kolehmainen, Saana Rossi, Milja Suihko, Coel Thomas

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 5–4.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen.

Coel Thomas ja Laura Kolehmainen jättivät päätöksestä seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen: Esityksessä ei olla otettu huomioon tarpeeksi kattavasti asian vaikutusta yhdenvertaisuuteen sekä kaupunkilaisten terveyteen ja turvallisuuteen. Jaoston vähemmistö pyysi näistä



08.12.2022

lisäselvitystä. Myös siitä kuinka suuri poikkeama kaavasta Symppinksen toiminta on haluttiin lisäselvitys.

Vaikuttaa vahvasti siltä, että tässä asiassa on ollut motivaationa Symppinksen toiminnan alasajaminen johtuen sen asiakkaista, jotka kohtaavat huomattavan suurta sosiaalista stigmaa mm. terveydentilastaan johtuen Tästä syystä yhdenvertaisuuden toteutumisen arviointia kaivattiin.

Symppinksen toiminnan lakkauttaminen aiheuttaisi todennäköisesti suuria negatiivisia vaikutuksia kaupunkilaisten terveyteen sekä sen lähi-seudun turvallisuuteen. Tästä syystä tästäkin asiasta pyydettiin lisäselvitystä.

Kuulimme kokouksessa joidenkin muiden kiinteistöyhtiön toimijoiden poikkeamisesta kaavasta. Emme saaneet tarpeeksi kattavaa selvitystä siitä kuinka suuri poikkeama Symppinksen toiminta on.

Asiasta ei ole ollut kiireellistä päättää tässä kokouksessa, vaan näemme myös mahdollista hyötyä siinä, että asiasta olisi päätetty vasta sen jälkeen, kun oikeudessa vireillä olevia kanteita tähän asiaan liittyen on puitu loppuun, tai edes tässä ja hylätyssä palautusesityksessä esitettyjen lisäselvitysten jälkeen.

Näillä perusteilla emme voi allekirjoittaa jaoston enemmistön päätöstä tässä asiassa.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 ILM 45-0097-22
- 2 Turunlinnantie 14 A kartalla
- 3 Asemakaava 11366
- 4 Rakennuslupa
- 5 Rakennusvalvontapalvelut_paikalla käynti 26.4.2022
- 6 TARKASTUSLAUSUNTO_45-0013-22-HAL_Turunlinnantie 14
- 7 Vastine asetettuun veloitteeseen Kiinteistö Oy Turunlinnantielle 10.6.2022
- 8 Nitova Oy Vastausluonnos hallituksen varoitukseen 3.7.2022
- 9 TARKASTUSLAUSUNTO_45-0013-22-HAL_K Oy Turunlinnantie 14
- 10 TARKASTUSLAUSUNTO_45-0013-22-HAL_Nitova Oy
- 11 Vastine K Oy Turunlinnantie 13.9.2022
- 12 Nitova Oy vastaus kaupungille 26.9.2022
- 13 KOy Turunlinnantie yhtikokousptk



14 Rakennusvalvontapalveluiden paikallakäynti 3.11.2022

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Nitova Oy

KOy Turunlinnantie

Maanmittauslaitos

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 ILM 45-0097-22
- 2 Turunlinnantie 14 A kartalla
- 3 Asemakaava 11366
- 4 Rakennuslupa
- 5 Rakennusvalvontapalvelut_paikalla käynti 26.4.2022
- 6 TARKASTUSLAUSUNTO_45-0013-22-HAL_Turunlinnantie 14
- 7 Vastine asetettuun veloitteeseen Kiinteistö Oy Turunlinnantielle 10.6.2022
- 8 Nitova Oy Vastausluonnos hallituksen varoitukseen 3.7.2022
- 9 TARKASTUSLAUSUNTO_45-0013-22-HAL_K Oy Turunlinnantie 14
- 10 TARKASTUSLAUSUNTO_45-0013-22-HAL_Nitova Oy
- 11 Vastine K Oy Turunlinnantie 13.9.2022
- 12 Nitova Oy vastaus kaupungille 26.9.2022
- 13 KOy Turunlinnantie yhtikokousptk
- 14 Rakennusvalvontapalveluiden paikallakäynti 3.11.2022

Oheismateriaali

- 1 Symppis _ Helsingin kaupunki_9.11.2022



08.12.2022

Asia/4

2 Toimipistekuvas_Päivätoiminta Itiksen Symppis_9.11.2022
3 Kuntarekry_osastonhoitaja Symppis

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Nitova Oy

KOy Turunlinnantie

Maanmittauslaitos

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 24.11.2022 § 213