



## § 6

### Velvoitteen asettaminen varastotilan rakennusluvan vastaisen käytön lopettamiseksi, Kettutie 2

HEL 2020-012870 T 10 04 10

43-85-20-HAL

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Kiinteistö Oy Erätorin kiinteistön omistajana, \*\*\*\*\* tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajina, HOK Elannon tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajana, sekä Herttoniemen LVI-huolto Oy:n tilojen vuokralaisena ja toiminnanharjoittajana nyt asetettavan sakon uhalla lopettamaan osoitteessa Kettutie 2, kiinteistötunnus 91-43-127-9 sijaitsevan varastotilan käyttämisen myymälä- ja työtiloina 31.7.2021 mennessä.

Kiinteistö Oy Erätorille asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta (5000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1000) euroa.

Tilojen vuokralaiselle, Herttoniemen LVI-Huolto Oy:lle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta (5000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1000) euroa.

Tilojen osakkeenomistajille \*\*\*\*\* , kummallekin erikseen, asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kolmetuhatta (3000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1000) euroa.

Tilojen osakkeenomistajalle, HOK Elannelle, asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on neljätuhatta (4000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1000) euroa.

Rakennusvalvontataksan 12 §:n b -kohdan mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on kaksituhatta (2 000) euroa, jonka velvoitetut ovat, kukin viidesosan 400 euroa, tällä päätöksellä velvollisia maksamaan kaupungille.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksen-



21.01.2021

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.

Pöytäkirjanote Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetuille.

#### Valvontakohde

Kiinteistö Oy Erätorin omistama tontti 91-43-127-9 sijaitsee osoitteessa Kettutie 2, Helsinki, ja on voimassaolevan asemakaavan nro 3775 mukaan liiketontti.

Asia on tullut rakennusvalvontaan vireille tiloissa tehdyn palotarkastuksen ja siitä laaditun pöytäkirjan perusteella. Rakennusvalvonta on selvittänyt asiaa arkistomateriaalin ja tietojärjestelmien tietojen pohjalta sekä paikallakäynnillä.

Valvontakohde sijaitsee liikerakennuksen kellarissa, maan alla. Tilassa ei ole ikkunoita. Kulku tiloihin tapahtuu Kettutien puolelta, ajoluiskaa pitkin. Tilojen tarkka koko tai neliömäärä ei ole tiedossa. Tilat ovat kuitenkin verrattain suuret, sisältäen niin isoja varastotiloja ja -huoneita kuin sosiaalityötilojakin.

Voimassa olevan rakennusluvan mukaan Herttoniemen LVI-huollon osakkeenomistajilta vuokraamien tilojen käyttötarkoitus on varasto. Osan tiloista käyttötarkoitus on sosiaalityötilat.

#### Paikallakäynti

Rakennusvalvonta on käynyt Herttoniemen LVI-huollon tiloissa muun muassa vuonna 2017. Paikallakäynniltä on valokuvia, jotka ovat tämän päätöksen liitteenä. Paikallakäynnillä on havaittu, että tiloissa on useita kiinteitä työpisteitä. Paikallaolijat ovat kertoneet, että mikäli joku asiakas sattuisi paikalle tulemaan, hänelle voidaan myydä tavaroita.

#### Tarkastuslausunto

Edellä mainitun johdosta on tilojen vuokraajalle, Herttoniemen LVI-huolto Oy:lle, varastotilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajille \*\*\*\*\* sekä tontin omistajalle Kiinteistö Oy Erätorille lähetetty tarkastuslausunto, jossa on todettu varastotiloja käytettävän aktiivisesti myös työtiloina ja että tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei ole



21.01.2021

haettu lupaa. Tämän johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan, jollei asiassa muuta ilmene, esittämään, että kellarikerroksen varastotilojen osakkeenomistajalle \*\*\*\*\* vuokralaiselle Herttoniemen LVI Huolto Oy:lle sekä kiinteistön omistajalle, Kiinteistö Oy Erätorille asetetaan velvoite lopettaa tilojen käyttäminen työtiloina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko. Velvoitteen määräajasta sekä uhkasakon määrästä päättää ympäristö- ja lupajaosto.

Kiinteistö Oy Erätori on saanut tarkastuslausunnon tiedokseen 20.10.2020, Herttoniemen LVI-Huolto Oy 19.10.2020 ja osakkeenomistajat \*\*\*\*\* 20.10.2020.

Tarkastuslausunnon lähettämisen jälkeen on ilmennyt, että osan Herttoniemen LVI-huolto Oy:n käytössä olevista tiloista omistaa HOK Elanto. Tämän johdosta on tarkastuslausunto lähetetty myös HOK Elannelle, joka on kuitannut tarkastuslausunnon saapuneeksi 27.11.2020.

## Vastineet

Herttoniemen LVI-Huolto Oy on toimittanut yhteisen vastineen osakkeenomistajien kanssa. Vastineessa on todettu seuraavaa:

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden toimittaman tarkastuksen pohjalta laaditussa tarkastuslausunnossa on todettu, että tiloissa toimii vuokralaisena Herttoniemen LVI-Huolto Oy ja tilaan hallintaan oikeuttavat osakkeet omistavat rakennusvalvonnan käytössä olevien tietojen mukaan \*\*\*\*\*

Lausunnossa viitataan osakkeenomistajien vuonna 2016 Kiinteistö Oy Erätorin hallituksen pyynnöstä antamaan selvitykseen tilan käytöstä. Kyseinen selvityspyyntö on ollut seurausta paloteknisestä muistiosta, jossa oli esitetty, että tilat olisivat käytössä LVI-myyvälän, joka vastaa liiketilatoimintaa. Lausunnossa todetaan, että annetun selvityksen perusteella tilaa ei ole aiheutta pitää myymälänä. Tilassa on kuitenkin havaittu em. varaston lisäksi useita työpisteitä, atk-laitteita, keittiö, wc ja suihku ja että tiloja käytettäisiin siten aktiivisesti myös työtiloina sekä henkilökunnan sosiaalitylöinä. Tähän nojaten todetaan, että rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei ole haettu lupaa.

Herttoniemen LVI-Huolto Oy toteaa, että sen hallinnoima toimitila koostuu kahdelta eri taholta vuokratusta tilasta, joista varaston puolesta toimiva tila on vuokrattu \*\*\*\*\* ja keittiön, pukuhuoneen ja WC:t käsittävät tilat on vuokrattu HOK-Elannolta.

\*\*\*\*\* omistama varaston puoleinen tila on noutovarastokäytössä ja tilassa on muutama työpiste tietokoneineen sen vuoksi, että varaston



21.01.2021

käyttö ja yhtiön logistiikka edellyttää tietotekniikan käyttöä. Yhtiön palveluksessa toimivien työntekijöiden täytyy pystyä tarkistamaan mm. varastosaldot järjestelmistä ja varastossa asioivien asentajien täytyy tarvittaessa pystyä esim. tilaamaan lisää tarvikkeita. Varastointia varten tarvitaan pysyvää työpistettä, jotta logistiikka ja varaston inventointi saadaan hoidettua. Työpisteillä ei ole näin ollen varastokäytöstä olennaisesti poikkeavaa tarkoitusta.

Varastopuolen lisäksi Herttoniemen LVI-Huolto Oy on vuodesta 1993 lähtien vuokrannut HOK-Elannolta viereistä varastotilasta täysin erillistä tilaa, jossa sijaitsevat lausunnossa mainitut kahvihuone, WC:t, työkaluvarasto ja pukuhuonetilat. Lausunnossa viitatu sosiaalitulat sijaitsevat näin ollen HOK-Elannon omistamissa tiloissa. HOK-Elanto on vuokrannut kyseisen tilan nimenomaan sosiaalituloina ja samassa kiinteistössä toimivalla Alepalla on vastaavat tilat seinän toisella puolella.

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluiden laatimassa tarkastuslausunnossa ei ole ymmärretty ottaa edellä esitettyä huomioon ja tarkastuksessa yrityksen tiloja on tämän vuoksi tarkasteltu virheellisesti siinä käsityksessä, että \*\*\*\*\* omistamaan varastotilaan kuuluisivat myös toisen puolen sosiaalitulat, mikä ei siis pidä paikkaansa. Yhtiön käyttämä varastotila on siis täysin luvallisessa käytössä varastotilana.

Edellä esitettyyn nojaten Herttoniemen LVI-Huolto katsoo, että kummatkin sen hallinnoimat tilat osoitteessa Kettutie 2 ovat rakennusluvan ja Kiinteistö Oy Erätorin yhtiöjärjestyksen mukaisessa käyttötarkoituksessa, eikä ympäristö- ja lupajaostolla ole tästä johtuen mitään syytä asettaa tilojen omistajalle, vuokralaiselle tai kiinteistön omistajalle min-käänlaisia velvoitteita tai tilojen käytön lopettamisesta työtilana.

HOK Elanto on vastineenaan todennut muun ohella seuraavaa: Meillä on erittäin vähäinen intressi tässä asiassa ja tulemme todennäköisesti ratkaisemaan sen irtisanomalla vuokrasopimuksemme viimeistään siinä vaiheessa jos/kun tulette esittämään uhkasakolla tehostetun vaatteen korjata tilojen määräysten vastaisen käyttämisen. Toivomme kuitenkin, että meillä olisi tiedoksiantohetkestä lähtien 3 kalenterikuukautta aikaa irtisanoa vuokrasopimus ilman pelkoa mahdollisista sanktioista.

HOK Elannolta on lisäksi sähköpostitse tiedusteltu, mikä on HOK Elannolta vuokrattu osa tiloista. Tiedusteluun ei ole vastattu.

Kiinteistö Oy Erätori ei ole antanut vastinetta.

## Päätöksen perustelut



21.01.2021

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaan 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 rakennuslain 182 §:n mukaan 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 teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Kettutie 2:ssa sijaitsevat Herttoniemen LVI-Huolto Oy:n vuokraamat varastotilat sijaitsevat kellarissa, maan alla. Tila on ikkunaton. Käynti tiloihin tapahtuu Kettutien puolelta, laskeutumalla ensin ajoluiskaa pitkin alas.

Yrityksen internet-sivujen mukaan yrityksen käyntiosoite on Kettutie 2. Myös yrityksen kaupparekisteriotteen mukaan yrityksen käyntiosoite on Kettutie 2. Yrityksen toimiala on kaupparekisteriotteen mukaan putkiurakointi, -saneeraus, ja -korjaustoiminta sekä näiden töiden suunnittelu, kehitys- ja projektinjohtotyöt. Yhtiö harjoittaa uudisrakennustoimintaa sekä lvi- ja rakennustarvikkeiden myyntiä, maahantuontia, vientiä sekä välitystä. Yhtiö voi omistaa ja hallita kiinteistöjä ja arvopapereita sekä käydä niillä kauppaa.

Yritys mainostaa kotisivuillaan muiden palveluiden lisäksi tarvikemyyntiä Kettutie 2:ssa, ja ilmoittaa aukioloajoiksi maanantai–torstai klo 9–16 ja perjantaisin klo 9–15.

Mistään yrityksen toimintaan liittyvistä lähteistä ei ilmene, että yrityksellä olisi virallisia ja pääasiallisia ja siten esimerkiksi pääasialliseen työkentelyyn varattuja tiloja muualla, vaan niin yrityksen internet -sivut kuin kaupparekisteriotekin ilmoittavat yrityksen osoitteeksi Kettutie 2.

Rakennusvalvonnan havaintojen perusteella varastotiloissa on useita kiinteitä työpisteitä laitteineen. Työpisteiden määrä on varaston suuruuteen ja siten väitettyyn varastotilan kirjanpidon ylläpitämiseen nähden niin suuri, että tilaa on katsottava käytettävän rakennusluvan vastaises-



21.01.2021

ti työtilana. Varastoa käytetään työtilojen lisäksi myös asiakkaille suuntautuvaan tarvikemyyntiin, kuten yrityksen internet-sivuiltakin ilmenee. Tilan käyttäminen työtilana ja myymälänä, jonne asiakkailta on vapaa pääsy, on muutos käyttötarkoitukseltaan riskillisempään käyttöön, ja vaatisi maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 5 momentin nojalla rakennuslupaa.

Kiinteistö Oy Erätori kiinteistön omistajana, Herttoniemen LVI-Huolto Oy tilojen vuokralaisena sekä osakkeenomistajat, \*\*\*\*\* ja HOK Elanto ovat laiminlyöneet ryhtyä toimenpiteisiin hakeakseen tarvittavaa rakennuslupaa työtiloille ja myymälälle sekä ryhtyä toimenpiteisiin joko tarvittavan luvan saamiseksi tai luvattoman käytön lopettamiseksi.

HOK Elanto ei ole esittänyt selvitystä siitä, mikä on siltä vuokrattu osuus Herttoniemen LVI-huollon käytössä olevista tiloista. Kun tilat muodostavat yhden kokonaisuuden eikä näin ollen ei ole poissuljettua, että myös HOK Elannolta vuokratusta tilan osassa on työpisteitä, tulee velvoite tuleeko kohdistaa myös HOK Elantoon.

Sosiaalitulojen osalta todetaan, että sosiaalituloja on rakennettu ja niille on haettu muutoslupaa 1960-luvulla käytöstä poistetun elokuvateatterin entisiin aputiloihin. Sosiaalituloilla on siten rakennusvalvonnan tämänhetkisen tiedon mukaan voimassaoleva rakennuslupa.

Ottaen huomioon edellä mainitut seikat, velvoitteen asettamista voidaan pitää perusteltuna ja kohtuullisena. Vastineissa ei ole tuotu esiin mitään sellaista asiaan vaikuttavaa, jonka johdosta velvoitetta ei tulisi asettaa.

Velvoitteen asettaminen on kohtuullista ottaen huomioon myös sen, että velvoitepäätöksen tekeminen ei estä osapuolia hakemasta rakennuslupaa tilan käyttötarkoituksen muutokselle. Mikäli käyttötarkoituksen muutokselle myönnetään rakennuslupa, sekä mahdollisessa rakennuslupapäätöksessä mainitut lupaehdot ja määräykset toteutetaan ja tila hyväksytään katselmuksessa käyttöön, tämän päätöksen mukainen velvoite sekä asetetut uhkasakot raukeavat.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Asemakaava 3775



21.01.2021

2	Kantakartta
3	Tarkastuslausunto 43-85-20-HAL, osakkeenomistajat
4	Tarkastuslausunto 43-0085-20-HAL Herttoniemen LVI huolto Oy
5	Tarkastuslausunto 43-0085-20-HAL Kiinteistö Oy Erätori
6	Tarkastuslausunto 43-85-20-HAL, HOK-Elanto
7	Tiedoksianto, Herttoniemen LVI-huolto Oy
8	Tiedoksianto, osakkeenomistajat
9	HOK Elanto, tiedoksianto
10	Kiinteistö Oy Erätori tiedoksianto
11	Herttoniemen LVI-Huolto Oy vastine Helsingin kaupungille 4.11.2020
12	Tilojen sijainti rakennuksessa
13	43-0383-66-C, pohjapiirros yläkellari
14	Palotarkastuspöytäkirja 25.11.2014
15	Osakkaan selvitys huoneiston käyttötarkoituksesta
16	Valokuvat kohteesta
17	Kuvakaappaukset yrityksen nettisivuilta
18	Kaupparekisteriote

## Muutoksenhaku

Pääasian osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Maanmittauslaitos / Kirjaamisasiat  
Velvoitetut

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15



21.01.2021

Liite 16  
Liite 17  
Liite 18

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaava 3775
- 2 Kantakartta
- 3 Tarkastuslausunto 43-85-20-HAL, osakkeenomistajat
- 4 Tarkastuslausunto 43-0085-20-HAL Herttoniemen LVI huolto Oy
- 5 Tarkastuslausunto 43-0085-20-HAL Kiinteistö Oy Erätori
- 6 Tarkastuslausunto 43-85-20-HAL, HOK-Elanto
- 7 Tiedoksianto, Herttoniemen LVI-huolto Oy
- 8 Tiedoksianto, osakkeenomistajat
- 9 HOK Elanto, tiedoksianto
- 10 Kiinteistö Oy Erätori tiedoksianto
- 11 Herttoniemen LVI-Huolto Oy vastine Helsingin kaupungille 4.11.2020
- 12 Tilojen sijainti rakennuksessa
- 13 43-0383-66-C, pohjapiirros yläkellari
- 14 Palotarkastuspöytäkirja 25.11.2014
- 15 Osakkaan selvitys huoneiston käyttötarkoituksesta
- 16 Valokuvat kohteesta
- 17 Kuvakaappaukset yrityksen nettisivuilta
- 18 Kaupparekisteriote

## Muutoksenhaku

Pääasian osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

Maksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-  
ristölautakunta

## Otteet

### Ote

Maanmittauslaitos / Kir-  
jaamisasiat  
Velvoitetut

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-





21.01.2021

Asia/6

---

lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Liite 16

Liite 17

Liite 18