



24.06.2020

## § 150

### Velvoitteen asettaminen, rakennustöiden loppuunsaattaminen ja luvattoman päiväkotikäytön kieltäminen, Asemapäällikönkatu 5

HEL 2020-008024 T 10 04 10

17-2924-19-D, 17-40-20-HAL

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Kiinteistö Oy Asemapäällikönkatu 5:n kiinteistön 91-17-21-1 haltijana ja seurakuntahallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajina sekä AnniLa ry:n toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena nyt asetettavan sakon uhalla saattamaan rakennusluvan 17-2924-19-D mukaiset rakennustyöt loppuun siten, että hankkeesta voidaan toimittaa lopullinen lopukatselmus 31.7.2020 mennessä. Asianosaisilla on mahdollisuus myös lopettaa rakennusluvan vastainen toiminta tiloissa vapautuakseen tällä päätöksellä asetettavasta velvoitteesta.

Kullekin velvoitetulle erikseen asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta (5000) euroa ja lisäerä tuhat viisisataa (1500) euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä veloitetta ei ole noudatettu.

Koska velvoitetut ovat laiminlyöneet velvollisuutensa saattaa tilanne lainmukaiseksi, määrää kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 122 §:n nojalla, että asetettua veloitetta on noudatettava mahdollisesta valituksesta huolimatta. Helsingin hallinto-oikeus voi mahdollista valitusta käsitellessään kieltää jaoston päätöksen täytäntöönpanon.

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



24.06.2020

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetuille.

#### Asian käsittely rakennusvalvonnassa

Osoitteessa Asemapäällikönkatu 5, tontilla 91-17-21-1 sijaitsevassa toimistorakennuksessa on toiminut päiväkotivuodesta 2017. Kiinteistö Oy Asemapäällikönkatu 5:n hakemuksesta tontille on myönnetty rakennuslupa päätöksellä 19.11.2019 § 671 (17-2924-19-D). Rakennusluvassa on määrätty muun ohella, että koska tilat on jo otettu käyttöön, on tilojen oltava myönnetyn rakennusluvan mukaiset ja loppukatselmuksen pidetty 31.12.2019 mennessä. Kyseisen luvan lupamääräykseen kirjattua ilmanvaihtoselvitystä ei ole toimitettu eikä loppukatselmusta ei ole pidetty.

Päiväkotitoimintaa ei olisi saanut aloittaa tiloissa, ennen kuin rakennusluvan lupamääräykset on täytetty. Koska näin oli kuitenkin toimittu, rakennuslupa kirjattiin määräaika, jolloin tilojen tuli olla myönnetyn rakennusluvan mukaiset.

Hankkeeseen ryhtyvä on pyytänyt rakennusvalvonnalta loppukatselmusta 16.12.2019. Tarkastusinsinööri on käynyt paikalla, ja todennut ettei edellytyksiä loppukatselmuksen pitämiseksi ole ollut olemassa. Paikallakäynnillä on todettu, että ennen loppukatselmuksen pitämistä tulee mm. tehdä rakennusluvan vaatimat ilmanvaihtoasiat, pitää ilmanvaihtokatselmus sekä korjattava pelastusviranomaisen lausunnossa kerrotut puutteet.

Rakennusvalvonta on lähettänyt kiinteistön haltijalle ja toiminnanharjoittajalle tarkastuslausunnon koskien töiden loppuunsaattamiseksi tai toiminnan lopettamiseksi asetettavaa velvoitetta 12.5.2020 saantitodistuskirjeellä.

Toiminnanharjoittaja on saanut tarkastuslausunnon tiedoksi 30.5.2020 eikä ole antanut omaa vastinettaan asiassa.

Kiinteistön haltija on 5.6.2020 antamassaan vastineessa todennut muun ohella seuraavaa:

Koy Asemapäällikönkatu 5 on ryhtynyt kiirehtimään rakennusluvan vaatimia toimenpiteitä. LVIS-urakka saadaan järjesteltyä ja nopeutettua niin, että loppukatselmus voidaan pitää 31.7.2020. Granlund Oy tulee toimittamaan rakennusvalvontaan tiedon aivan viimeistään 30.7.2020



mennessä, uusituista ääni ja IV-mittauksista ja siitä, että ovat määräysten mukaiset.

Lopputarkastus tilaan voidaan sopia siis ajalle 30.7.-31.7.2020.

#### Päätöksen perustelut

Seurakuntatilan käyttäminen päiväkotitoimintaan on olennainen käyttötarkoituksen muutos, ja vaatii maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin nojalla rakennuslupaa. Käyttötarkoituksen muutoksella voi olla vaikutuksia kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 ja 153 a §:n mukaan rakennuksen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kiinteistön haltija on rakennusluvan hakijana vastuussa rakennuslupapäätöksen noudattamisesta. Rakennusluvan määräysten toteuttamatta jättämisestä johtuen rakennusvalvonta ei ole voinut varmistua siitä, että päiväkoti toimii tiloissa, jotka ovat turvalliset ja terveelliset ja muutoinkin rakennusluvan mukaiset. Laiminlyödessään edellä mainitut velvollisuutensa Kiinteistö Oy Asemapäällikönkatu 5 toimii maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n vastaisesti.

Kiinteistö Oy Asemapäällikönkatu 5 on rakennusluvan hakijana ja hankkeeseen ryhtyvänä vuosien ajan laiminlyönyt ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin rakennusluvan vastaisen käytön lopettamiseksi, kun tila on otettu käyttöön ennen maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:ssä edellytettävää käyttöönoton hyväksymistä.

AnniLa ry on ollut harjoittanut päiväkotitoimintaa kyseisissä tiloissa vuokralaisena vuodesta 2019 ja siitä lukien laiminlyönyt ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi, kun tila on otettu käyttöön ennen maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:ssä edellytettävää käyttöönoton hyväksymistä.

Velvoitteen asettaminen on välttämätöntä tilanteessa, jossa asianosaisilla on ollut tieto rakennusluvassa asetetuista lupaehdoista, kuten rakennustöiden toteuttamiselle asetetusta määräajasta. Määräajasta on kulunut viisi kuukautta eikä loppukatselmusta ole pystytty pitämään. Rakennuslupaa on haettu, mutta sen lupaehtojen mukaisesti ei ole toimittu. Toimintaa on kuitenkin jatkettu katkeamatta.



24.06.2020

Tästä johtuen rakennusluvan asianmukaisen loppuunsaattamisen kannalta on perusteltua asettaa kullekin asianosaisista velvoite töiden loppuunsaattamiseksi.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 153 §, 153 a §, 170 §, 182 §  
UHKasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 20 §, 22 §, 23 §, 24 §  
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 122 §

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Sara Rintamo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Rakennuslupapäätös 17-2924-19-D
- 2 Tarkastuslausunto, Asemapäällikönkatu 5 17-0040-20-HAL
- 3 KOY Asemapäällikönkatu 5:n vastine 5.6.2020

#### Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

#### Otteet

##### Ote

Kiinteistön haltija

Toiminnanharjoittaja

##### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3



24.06.2020

Asia/17

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Rakennuslupapäätös 17-2924-19-D
- 2 Tarkastuslausunto, Asemapäällikönkatu 5 17-0040-20-HAL
- 3 KOY Asemapäällikönkatu 5:n vastine 5.6.2020

## Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Kiinteistön haltija

Toiminnanharjoittaja

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

## Tiedoksi

Maanmittauslaitos / Kirjaamisasiat