



24.06.2020

## § 149

### Velvoitteen asettaminen, rakennustöiden loppuunsaattaminen ja luvattoman päiväkotikäytön kieltäminen, Hämeentie 9

HEL 2020-006984 T 10 04 10

10-2437-17-D, 10-525-20-DM, 10-3-19-KMP, 10-53-20-HAL

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa AsOy Hämeenpuistikon kiinteistön 91-10-279-2 omistajana, Fysioterapia-alan Näkövammaiset ry:n liiketilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajina sekä Päiväkoti Lempi Oy:n toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena nyt asetettavan sakon uhalla saattamaan rakennusluvan 10-2437-17-D ja siihen myönnetyn muutosluvan 10-525-20-DM mukaiset rakennustyöt loppuun siten, että hankkeesta voidaan toimittaa lopullinen loppukatselmus 31.7.2020 mennessä. Asianosaisilla on mahdollisuus myös lopettaa rakennusluvan vastainen toiminta liiketiloissa 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 yli kahden vuoden ajan 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 Päiväkoti Lempi Oy 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.



24.06.2020

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetuille.

#### Asian käsittely rakennusvalvonnassa

Osoitteessa Hämeentie 9, tontilla 91-10-279-2 rakennetussa asuinkerrostalorakennuksessa on toiminut päiväkotivuodesta 2017. AsOy Hämeenpuistikon hakemuksesta tontille on myönnetty rakennuslupa päätöksellä 5.10.2017 § 328 (10-2437-17-D). Kyseisen luvan lupamääräykseen kirjattuja katselmuksia ei ole pidetty. Päiväkotitoimintaa ei olisi saanut aloittaa tiloissa, ennen kuin rakennusluvan lupamääräykset on täytetty.

Rakennusvalvonta on suorittanut 23.5.2019 paikallakäynnin, jonka seurauksena päiväkodille ja kiinteistönomistajalle on lähetetty katselmuspöytäkirja. Katselmuspöytäkirjaan on eritelty ne rakennuslupapäätöksen määräykset, joita ei ole noudatettu. Katselmuspöytäkirjassa on kerrottu, että lupamääräykset tulee olla toteutettuna 1.8.2019 mennessä tai päiväkotitoiminta tulee lopettaa.

AsOy Hämeenpuistikko on hakenut 25.11.2019 muutoslupaa rakennuslupaan 10-2437-17-D siivouskomeron ja leikkihuoneen lisäämistä varten.

Rakennusvalvonta on lähettänyt kiinteistönomistajalle, osakkeenomistajalle ja toiminnanharjoittajalle tarkastuslausunnon koskien töiden loppuunsaattamiseksi asetettavaa velvoitetta 12.5.2020 saantitodistuskirjeellä.

Taloyhtiö on saanut tarkastuslausunnon tiedoksi 15.5.2020 eikä ole antanut vastinetta asiassa.

Toiminnanharjoittaja on sähköpostitse toimitetussa vastineessaan 19.5.2020 ilmoittanut, muun ohella seuraavaa:

Rakennushankkeeseen ryhtyneet ovat pyrkineet hoitamaan rakennuslupaan liittyvät puutteet ensi tilassa. Kohteen rakennuslupaan liittyvät rakennustyöt on saatu valmiiksi kuluvan vuoden 2020 tammikuun aikana. Kuitenkin lopputarkastusta pyydettyä on tullut ilmi muita rakennuslupaan liittyviä puutteita. Rakennushanke on viivästynyt myös vastaavan työnjohtajan vaihtumisesta johtuen. Jäljellä olevien suunnitelmapuutteiden osalta on ryhdytty välittömiin toimiin niiden puutteiden ilmetessä rakennushankkeeseen ryhtyville.



Rakennushankkeeseen ryhtyneet osapuolet vakuuttavat, että suunnitelmapuutteet hoidetaan kuntoon ensi tilassa. Lopputarkastus kutsutaan koolle välittömästi sen jälkeen, kun muutokset ja LVI suunnitelmat on hyväksytty rakennusvalvonnan toimesta ja kaikki lopputarkastuksen järjestämistä estävät puutteet on saatu asianmukaisesti täytettyä. Rakennushankkeessa on ollut monta muuttuvaa tekijää ja se on ollut poikkeuksellisen haastava siihen ryhtyneille osapuolille. Rakennushankkeeseen ryhtyvät pahoittelevat hankkeen lopputarkastuksen viivästymistä.

Osakkeenomistaja on 25.5.2020 päivätyssä vastineessaan todennut muun ohella seuraavaa:

Olemme ko. liikehuoneiston osakkeiden omistajina pyrkineet edistämään parhaamme mukaan rakennushankkeeseen edistymistä vuokranantajan vastuiden mukaisesti ottaen huomioon vuokrasopimukseen kirjatut ehdot muutostöistä. Korjaustöiden ja lupahankkeen etenemistä emme ole oman käsityksemme mukaan saaneet ajantasaista tietoa. Olemme yhtä mieltä tarkastuslausunnon kanssa siitä, että mikäli rakennustöitä ei saateta loppuun asianmukaisesti, tilojen käyttö rakennusluvan vastaisena tulee kieltää.

#### Päätöksen perustelut

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.

Kiinteistönomistaja on rakennusluvan hakijana vastuussa rakennuslupapäätöksen noudattamisesta. Rakennusluvan määräysten toteuttamatta jättämisestä johtuen rakennusvalvonta ei ole voinut varmistua siitä, että päiväkotitoimii tiloissa, jotka ovat turvalliset ja terveelliset ja muutoinkin rakennusluvan mukaiset. Laiminlyödessään edellä mainitut velvollisuutensa AsOy Hämeenpuistikko toimii maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n vastaisesti.

AsOy Hämeenpuistikko on rakennusluvan hakijana ja hankkeeseen ryhtyvänä vuosien ajan laiminlyönyt ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin myönnetyn rakennusluvan mukaisten töiden loppuunsaattamiseksi ja luvattoman käytön lopettamiseksi, kun tila on otettu käyttöön ennen maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:ssä edellytettävää käyttöönoton hyväksymistä. Päiväkotitoimii Lempi Oy on kyseisen osakehuoneiston vuokralaisena ja toiminnan harjoittajana niin ikään laiminlyönyt vuosien ajan ryhtyä toimenpiteisiin luvattoman käytön lopettamiseksi,



24.06.2020

kun tila on otettu käyttöön ennen maankäyttö- ja rakennuslain 153 tai 153 a §:ssä edellytettävää käyttöönoton hyväksymistä.

Veloitteen asettaminen on välttämätöntä tilanteessa, jossa asianosaisilla on ollut yli kahden vuoden ajan tieto rakennusluvassa asetetuista lupaehdoista, mutta tästä huolimatta rakennuslupaa ei ole toteutettu rakennusluvan ja maankäyttö- ja rakennuslain ehtojen mukaisesti. Rakennuslupaa on haettu, mutta sen lupaehtojen mukaisesti ei ole toimitettu. Toimintaa on kuitenkin jatkettu katkeamatta.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Tilaa on rakennusluvan hakijan, AsOy Hämeenpuistikon, tietien käytetty päiväkotina ilman asianmukaista rakennuslupaa. Koska rakennusluvan hakija, toiminnanharjoittaja ja osakkeenomistajat ovat samat kuin viimeisimmän toteutetun rakennusluvan vastaisen toiminnan alkaessa vuonna 2017, on luvan asianmukaisen loppuunsaattamisen kannalta 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 10-2437-17-D
- 2 Rakennuslupapäätös 10-0525-20-DM
- 3 Tarkastuslausunto, Hämeentie 9, 10-0053-20-HAL
- 4 Vastine Rakennusvalvonta 16-0048-20-HAL Päiväkoti Lempi
- 5 Vastine, fanry, 25.5.2020
- 6 Katselmuspöytäkirja, 10-3-19-KMP



24.06.2020

## Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-  
päristölautakunta  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

## Otteet

### Ote

Kiinteistönomistaja

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Osakkeenomistaja

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Toiminnanharjoittaja

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

### Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

### Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

### Puhelin

09 310 1691

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

FI02012566



24.06.2020

## Liitteet

- 1 Rakennuslupapäätös 10-2437-17-D
- 2 Rakennuslupapäätös 10-0525-20-DM
- 3 Tarkastuslausunto, Hämeentie 9, 10-0053-20-HAL
- 4 Vastine Rakennusvalvonta 16-0048-20-HAL Päiväkoti Lempi
- 5 Vastine, fanry, 25.5.2020
- 6 Katselmuspöytäkirja, 10-3-19-KMP

## Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kiinteistönomistaja	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6
Osakkeenomistaja	Esitysteksti Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6
Toiminnanharjoittaja	Esitysteksti Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6

## Tiedoksi



24.06.2020

Asia/16

---

Maanmittauslaitos / Kirjaamisasiat