



§ 62

Velvoitteen asettaminen varastotilan luvattoman käytön kieltämissä ja muutosten ennallistamiseksi, Asunto Oy Walhallankatu 13 (Valhallankatu 13, 91-14-503-19)

HEL 2018-000486 T 10 04 10

14-60-17-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa ***** osoitteessa Valhallankatu 13 (91-14-503-19) sijaitsevan Asunto Oy Walhallankatu 13 kellarihuoneiston 29 haltijana purkamaan keittokomeron ja kylpyhuoneen 1.8.2018 mennessä ja kieltää käyttämästä huoneistoa muuhun kuin rakennusluvan sallimaan varastointiin 1.8.2018 jälkeen nyt asetettavan sakon uhalla.

Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä kummankin velvoitteen osalta erikseen on viisituhatta (5 000) euroa ja lisäerä on tuhat (1 000) euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin velvoitetta ei ole noudatettu.

Kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on tuhatviisisataa (1 500) euroa, jonka velvoitettu 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.

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetulle sekä Asunto Oy Walhallankatu 13:lle.

Asian tausta

Asunto Oy Walhallankatu 13 on 24.10.2016 tehnyt rakennusvalvontavirastolle kirjallisen toimenpidepyynnön koskien kellarihuoneistoa, johon



23.03.2018

yhtiö epäili osakkaan tehneen luvattomia muutostöitä. Yhtiö toteaa, että 32 m² suuruisen kellarihuoneiston 29 hallintaan oikeuttavan osakkeen omistaja hallitsee suurempaa, vuokrailmoituksen mukaan 90 m² suurista kellarihuoneistoa, joka käsittää kolme huonetta, keittokomeron ja kylpyhuoneen.

Ilmoituksen johdosta tehdyllä paikallakäynnillä 23.1.2017 havaittiin luvattomasti rakennettuja työtiloja sekä asuinhuoneisto. Työtiloina ja asuinhuoneistoina käytetyt tilat ovat voimassa olevan luvan mukaan varastotiloja.

Tarkastuslausunnot

Asiasta laadittiin tarkastuslausunto 6.10.2017, jonka mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan, jollei asiassa muuta ilmene, esittämään, että huoneistojen 25, 27 ja 28 haltijalle Asunto Oy Walhallankatu 13 ja huoneiston 29 haltijalle ***** asetetaan velvoite lopettaa tilojen käyttäminen työtiloina ja asuntona ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Tarkastuslausunto on lähetetty saantitodistuksella kirjeitse Asunto Oy Walhallankatu 13 sekä ***** Asunto Oy Walhallankatu 13 on vastaanottanut kirjeen 13.10.2017.

Samansisältöinen tarkastuslausunto on tehty 9.11.2017, ja se on annettu haastemiehen välityksellä tiedoksi ***** 13.12.2017.

Asunto Oy Walhallankatu 13 vastine tarkastuslausuntoon

Asunto Oy Walhallankatu 13 on toimittanut rakennusvalvontapalveluihin 19.10.2017 päivätyn vastineen, jossa todetaan kyseessä olevien taloyhtiön hallinnassa olevien kellaritilojen vuokrasopimusten irtisanotun päättymään 31.10.2017. Vuokrasopimusten purkamiselle aikaisemmin ei ole ollut vuokralaisesta johtuvaa perustetta.

Yhtiön hallinnassa olevat kellarihuoneistot 25, 27 ja 28 on eriytetty kahdeksi varastotilaksi sekä toinen eriytetyistä tiloista on kunnostettu. Ennen kunnostusta sisustusarkkitehti ***** kävi rakennusvalvontavirastossa näyttämässä suunnitelman ja siihen ei ollut huomauttamista, koska muutos koski talon omistamaa varastotilaa. Kunnostettu tila oli erittäin huonossa kunnossa ja vaati ehdottomasti remonttia. Kunnostettu tila vuokrattiin varastotilaksi, mutta yllätykseksemme vuokralainen oli ollut tilassa jo taloyhtiön ostaessa tilan sen edelliseltä haltijalta, ***** kuolinpesältä.



23.03.2018

Taloyhtiö vakuuttaa, että tiloja 25, 27 ja 28 tullaan käyttämään vain varastotiloina, joko taloyhtiön omassa käytössä tai osittain vuokrattuna. Tarvittaessa kunnostetussa tilassa tehdyistä muutoksista voidaan toimittaa dokumentit rakennusvalvontavirastolle. Tiloissa ei ole tehty rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttäviä muutostöitä.

Taloyhtiö kertoo saattaneensa kellarihuoneistot 25, 27 ja 28 vuodelta 1938 peräisin olevan, voimassa olevan pohjakuvan mukaiseen kuntoon palosuojelun osalta lisäämällä mm. puuttuvat itsesulkeutuvat palo-ovet molempiin rappuihin palokatkosuunnitelman mukaisesti ja samalla sähköremontin yhteydessä parantaneet palokatkoilla paloturvallisuutta.

Taloyhtiö on useasti pyrkinyt hoitamaan ***** omistamaa kellarihuoneistoa numero 29 käyttötarkoituksen mukaiseen tilaan, josta hän on kieltäytynyt. Taloyhtiö on tarjoutunut ostamaan ***** huoneiston taloyhtiön hallintaan. Lisäksi taloyhtiö on huomauttanut osakasta, että tila tulee palauttaa yhtiöjärjestyksen mukaiseen tilaan, sitä tulee lakata käyttämästä asuntoja ja rakennusta vaurioittavat rakenteet on purettava. Tilasta on erilaisten mittausten mukaan ilmanpuhtaus- / homeongelmia. Yhtiökokous on valtuuttanut Asunto Oy Walhallankatu 13 nostamaan kanteen osakas ***** vastaan tilan oikeudenmukaiseen hallintaan liittyen. Kannetta ei ole pantu vireille.

Asunto Oy Walhallankatu 13 ei ilmoituksensa mukaan tule hakemaan käyttötarkoituksen muutosta kellarihuoneistolle.

Osakkeenomistajan vastine tarkastuslausuntoon

***** on todennut 13.12.2017 lähettämässään vastineessa ostaneensa Asunto Oy Walhallankatu 13 osakkeen nro 33, joka oikeuttaa hallitsemaan kellarihuoneistoa nro 29 julkisesta panttihuutokaupasta, joka pidettiin 9.6.1999. Huutokauppailmoituksen mukaan osakkeet oikeuttivat n. 90m² suuruisen varastotilan/kellarihuoneiston hallintaan. Samaisessa panttihuutokauppailmoituksessa on ilmoitettu myös, että yhtiöjärjestyksen mukaan tila on 32 m² suuruinen. Kaupanteon jälkeen asuntoyhtiön isännöitsijä tutustutti minut huoneistoon, siihen kuuluviin tiloihin ja tilojen varusteluun. Sen jälkeen isännöitsijä luovutti minulle huoneiston ja rappukäytävän avaimet. Saatuaan huoneiston omistukseeni ja hallintaani hän kiistää tehneensä tilassa mitään muutoksia tai rakentaneensa väliseiniä, sähköasennuksia, viemäröintejä, wc- ja kylpyhuonetiloja tai muutakaan.

Hän kertoo vuokranneensa tilat kellari- tai varastotilaksi ja kiistää vuokranneensa huoneistoa asunnoksi tai sen, että sitä olisi käytetty asunona. Hän pitää selvänä, että tilaa ei käytetä eikä voi käyttää asuinhuo-



23.03.2018

neistona, koska kysymys olisi niin yhtiöjärjestyksen kuin myös voimassa olevan rakennusluvan vastaisesta käytöstä.

Sovelletut lainkohdat

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 4 momentti

[...] Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. [...]

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 määräajassa 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. [...]

Perustelut

***** hallitseman kellarihuoneiston nro 29 on 1.2.2018 tehdyllä paikallakäynnillä todettu olevan yhä luvanvastaisessa asuinkäytössä. Tiloissa on keittokomero sekä kylpyhuone ja tiloja käytetään muuhun kuin rakennusluvan sallimaan varastointiin. Tällainen käyttötarkoituksen olennainen muutos varastotilasta asuintilaksi vaatii rakennuslupaa, jota ei ole haettu.

Paikallakäynnillä on todettu taloyhtiön tyhjentäneen tarkastuslausunnossa huoneistoissa 25, 27 ja 28 todetut työtilat. Taloyhtiön hallinnassa olevissa tiloissa on lopetettu käyttötarkoituksesta poikkeava käyttö. Taloyhtiön ei voida katsoa niskoitelleen asiassa.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Toimenpidepyyntö Valhallankatu 13
- 2 Julkisivukuva Valhallankatu 13
- 3 Kellarikerros, pohjapiirustus, toimenpidepyynnön liite 2



23.03.2018

4	Valokuvat 1. tarkastuskäynti, Valhallankatu 13
5	Kehotuskirje 24.1.2017 Valhallankatu 13 14-4-17-KMK
6	Tarkastuslausunto 6.10.2017 Valhallankatu 13 14-60-17-HAL
7	Vastine tarkastuslausuntoon AsOy Walhallankatu 13 14-60-17-HAL
8	Vastine tarkastuslausunnon 14-0060-17-HAL johdosta
9	Valokuvat 1.2. taloyhtiön tilat
10	Valokuvat 1.2. h29
11	Tarkastuslausunto 9.11.2017

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Velvoitettu

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

As Oy Walhallankatu 13

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10



23.03.2018

Maanmittauslaitos / Kir-
jaamisasiat

Liite 11
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Toimenpidepyyntö Valhallankatu 13
- 2 Julkisivukuva Valhallankatu 13
- 3 Kellarikerros, pohjapiirustus, toimenpidepyynnön liite 2
- 4 Valokuvat 1. tarkastuskäynti, Valhallankatu 13
- 5 Kehotuskirje 24.1.2017 Valhallankatu 13 14-4-17-KMK
- 6 Tarkastuslausunto 6.10.2017 Valhallankatu 13 14-60-17-HAL
- 7 Vastine tarkastuslausuntoon AsOy Walhallankatu 13 14-60-17-HAL
- 8 Vastine tarkastuslausunnon 14-0060-17-HAL johdosta
- 9 Valokuvat 1.2. taloyhtiön tilat
- 10 Valokuvat 1.2. h29
- 11 Tarkastuslausunto 9.11.2017

Muutoksenhaku

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Velvoitettu

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6



23.03.2018

Asia/22

	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
	Liite 11
As Oy Walhallankatu 13	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
	Liite 11
Maanmittauslaitos / Kir- jaamisasiat	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö- lautakunta