

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 08.06.2021

§ 48

SPR Hämeen piiri ja Tapanilan Kartanokodit Oy, Töpöhännänpolku 3, määräys kiinteistön rakennusluvan vastaisen käytön lopettamiseksi ja uhkasakon asettamiseksi

2405/10.03.00.08/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Rakennustarkastaja vs Anssi Salminen p. 050 559 4070

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

1. päättää määrätä SPR:n Hämeen piiriä lopettamaan rakennusluvan vastainen hoitotoiminta kiinteistöllä 398-33-774-11, osoitteessa Töpöhännänpolku 3, Lahti sijaitsevassa rakennuksessa. Määräystä on noudatettava 31.7.2021 mennessä. (päävelvoite 1)
2. päättää määrätä Tapanilan Kartanokodit Oy:n lopettamaan kiinteistöllä 398-33-774-11, osoitteessa Töpöhännänpolku 3, Lahti olevien rakennusten käyttämisen rakennusluvan vastaiseen hoitolaitos toimintaan. Määräystä on noudatettava 31.7.2021 mennessä. (päävelvoite 2)
3. velvoittaa asianosaisia yhteisvastuullisesti maksamaan rakennusvalvontaviranomaisen antamasta päätöksestä, johon sisältyy uhkasakon asettaminen Lahden kaupungin rakennusvalvontataksan (12.7 §) mukaisen 675 € maksun.

4. lähettää päätöksen tiedoksi Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin
5. lähettää päätöksen tiedoksi poliisille esitutkintaa varten
6. päävelvoitteelle 1 päätetään asettaa juokseva uhkasakko. Uhkasakkolain 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määrämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu. -> asetetaan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä 5000 euroa ja lisäerä 2000 euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu
7. päävelvoitteelle 2 päätetään asettaa juokseva uhkasakko. Uhkasakkolain 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määrämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu. -> asetetaan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä 8000 euroa ja lisäerä 3000 euroa jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

## Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Jani Wallenius teki seuraavan muutosehdotuksen: "Päävelvoite 1 kiinteä uhkasakko 10000 eur ja juokseva 5000 eur kuukaudessa. Päävelvoite 2 kiinteä uhkasakko 15000 eur ja juokseva 6000 kuukaudessa."

Jäsen Sami Kivi kannatti tehtyä muutosehdotusta.

Asian käsittelyn yhteydessä jäsen Leena Kaartinen esitti asian hylkäämistä.

Jäsen Vuokko Kautto kannatti tehtyä hylkäysehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus sekä kannatettu hylkäysehdotus. Puheenjohtaja selosti, että ensin äänestetään pohjaehdotuksesta poikkeavasta muutosehdotuksesta. Kannatettu hylkäämisehdotus asetetaan viimeisenä äänestettäväksi muista ehdotuksista voittanutta vastaan. Äänestysjärjestys hyväksyttiin.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysehdotuksen nimenhuutoäänestyksenä: Ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat jäsen Jani Walleniuksen muutosehdotusta, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 6 JAA-ääntä (Raaska, Salonen, Carroll, Rissanen, Kaartinen, Kautto) ja 3 EI-ääntä (Wallenius, Öster, Kivi) 2-Poissa (Kirvesmies, Savurinne). Äänestyslista on liitteenä.

Puheenjohtaja totesi esittelijän päätösehdotuksen voittaneen äänestyksen.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysehdotuksen nimenhuutoäänestyksenä: Ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat jäsen Leena Kaartisen hylkäysehdotusta, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 6 JAA-ääntä (Raaska, Salonen, Wallenius, Öster, Kivi, Rissanen) ja 3 EI-ääntä (Carroll, Kaartinen, Kautto) 2-Poissa (Kirvesmies, Savurinne). Äänestyslista on liitteenä.

Puheenjohtaja totesi esittelijän päätösehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

## Perusteluosa

Taatonkaaren asukkaat ovat lähettäneet 14.06.2020 Lahden rakennusvalvonnalle viestin, jossa vaaditaan Tapanilassa kiinteistöllä 398-33-774-11 aloitetun toiminnan keskeyttämistä. Aukkaiden ilmoittaman mukaan kiinteistöllä on aloittanut toimintansa SPR:n turvapaikanhakijoille suunnattu tehostetun tuen yksikkö, joka on tarkoitettu niille maahanmuuttajille, jotka kärsivät vakavista mielenterveys- ja päihdeongelmista sekä tarvitsevat ympärivuorokautista valvontaa.

Taatonkaaren asukkaan lähettämän viestin mukaan: "Yksikössä työskentelee kuusi sairaanhoitajaa ja kuusi ohjaajaa, joista suurin osa on koulutukseltaan lähihoitajia. Vahvuudessa on myös sosiaalihoitaja ja puolikas sosiaalityöntekijä. Yövuorossa on turvallisuussyistä aina sairaanhoitaja, ohjaaja ja vartija. Psykiatri käy kerran viikossa."

"Osastolle päätymiseen on monta syytä: masennus, ahdistus, traumaperäinen stressihäiriö, skitsofrenia, kehitysviivästymä. Jonkun verran on päihdeongelmista kärsiviä. Tulijat ovat vastaanottokeskuksista eri puolilta maata."

Taatonkaaren asukkaiden näkemyksen mukaan toiminta rikkoo voimassa olevia kaavamääräyksiä sekä kiinteistön rakennuksista järjestetyn

huutokaupan ehtoja ja velvoitteita. Vaatimuksen on allekirjoittanut 37 henkilöä (liite 1).

Kiinteistössä on tehty 28.02.2020 käyttöönottokatselmus asuinrakennukseksi.

Kiinteistön haltijalta Tapanila Kartanokodit Oy:ltä ja toiminnanharjoittajalta SPR Hämeen piiriltä on saatu 21.07.2020 päivätty selvitys mm. siitä, mitä toimintaa kiinteistössä tällä hetkellä harjoitetaan.

Rakennusvalvonta on asiaa selvittääkseen tämän jälkeen pyytänyt asiaan liittyvistä seikoista lausuntoja kaavoittajalta, ympäristöministeriöltä, Valviralta ja Lahden kaupungin terveydensuojelutoimialalta.

Valviralta ei ole saatu lausuntoa.

Kiinteistönhaltijan ja toiminnanharjoittajan selvitys, liite 2.

Tapanilan Kartanokotien ja SPR Hämeen piirin 21.07.2020 päivätyn selvityksen mukaan Lahden vastaanottokeskuksen alaisuudessa toimiva tehostetun tukiasumisen asunnot ovat Kartanokotien 3 asuntoa osoitteessa Töpöhännänpolku 3, Lahti.

Tukiasuminen on asumista normaalissa asunnossa, jonne annetaan erilaisia tukitoimia. Tukea voidaan antaa erilaisia määriä asukkaille tarpeen mukaan. Asukkaat toimivat kuitenkin kaikki itsenäisesti, hoitaen omat päivittäiset asiansa, kuten tavanomaisetkin asukkaat.

Selvityksen mukaan tukiasuminen ei ole laitostoimintaa eikä majoitustoimintaa. Tukiasuminen ei vaadi erillistä rakennuslupaa ja se voidaan toteuttaa normaali asunnoissa. Tapanilan Kartanokodin kolmessa vuokra-asunnossa on yhteensä 20 asiakaspaikkaa.

Pääkaupunkiseudulla vastaavanlaista palvelua tarjoaa esimerkiksi HUS kulttuuripsykiatrian poliklinikka, jossa alueella vastaanottokeskuksessa tai yksityismajoituksessa majoittuvat asukkaat käyvät.

Selvityksen mukaan tuessa on normaalia suurempi ja tehostetumman tuen mahdollistava henkilöstöresurssi ja ympärivuorokautinen miehitys, jolla halutaan turvata yörauha kaikille ja niiden vuosien aikana, kun tehostettua tukea on tehty, ei asiakkaita ole ollut häiriötä lähiseudulle.

Lausunnot

Kaavoittaja, liite 3

Maankäyttö- ja aluehankkeiden (kaavoittaja) 23.7.2020 lausunnon mukaan alueella on voimassa 16.5.2016 hyväksytty asemakaava, jonka mukaan tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Käyttötarkoitusta tarkentaa kaavamääräys kl25%, joka osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saa käyttää muuhun, kuin vanhusten asumiseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten.

Kaavoittajan näkemyksen mukaan SPR:n Hämeen piirin ja Tapanilan Kartanokodit Oy:n tekemästä selvityksestä ilmenee, että tehostettu tukiasuminen edellyttää tukihenkilökunnan ympärivuorokautista läsnäoloa ja asuminen on tarkoitettu väliaikaiseksi. Kyseessä on kaavoittajan mukaan siten hoitolaitos.

Hoitolaitosta vastaava tukiasuminen sijoittuu yleisten tai palvelurakennusten korttelialueelle (YS, Y, P) tai sosiaaliselle asumiselle osoitetulle korttelialueelle (A/sos). Muuhun käyttötarkoitukseen osoitetun korttelialueen tontilla tällainen toiminta edellyttää poikkeamismenettelyä.

Kaavoittajan näkemyksen mukaan SPR:n esittämä Lahden vastaanottokeskuksen alaisuudessa toimiva tehostettu tukiasuminen ei ole

Jalkarannan (33.) kaupunginosan korttelin 774 tonttia 11 koskevan asemakaavassa määrätyn käyttötarkoituksen mukaista.

Terveydensuojelutoimiala, liite 4

Lahden terveydensuojelutoimialan 18.8.2020 lausunnon mukaan SPR Lahden vastaanottokeskuksen toimittaman terveydensuojelulain 13 § ilmoituksen mukaan huoneistossa toimii SPR Lahden vastaanottokeskuksen turvapaikanhakijoiden tukiasumisyksikkö. Toiminta on ympärivuorokautista, asukaspaikkoja on 20 kpl ja tukihenkilökuntaa 14 henkilöä.

Lausunnossa viitataan Valviran ohjeeseen: Terveydensuojelulain 13 § mukaisen ilmoitusmenettelyn soveltamisohje; sosiaalihuollon ja varhaiskasvatuksen toimintayksiköt (Dnro V/10614/2019). Ohjeen mukaan tehostettua palveluasumista järjestetään henkilöille, joilla hoidon ja huolenpidon tarve on ympärivuorokautista. Laitospalveluja voidaan järjestää lyhytaikaisesti tai jatkuvasti, päivisin, öisin tai ympärivuorokautisesti. Tehostettu asuminen ja laitospalvelut ovat toimintana lähellä toisiaan.

Lausunnossa todetaan, että hallituksen esityksessä eduskunnalle laeiksi Maahanmuuttovirastosta annetun lain 2 §:n ja kansainvälistä suojelua hakevan vastaanotosta sekä ihmiskaupan uhrin tunnistamisesta ja auttamisesta annetun lain 9 ja 10 § muuttamisesta todetaan että, vastaanottokeskukset ovat sosiaali- ja terveydenhuollon palveluja tuottavia ympärivuorokautisesti toimivia laitoksia, joiden asiakasryhmä on työn hallinnan näkökulmasta hyvin haastava. Vastaanottokeskuksissa joudutaan reagoimaan nopeasti asiakkaiden aiheuttamiin haasteisiin mm. vahvistamalla henkilökuntaa ja hankkimalla ylimääräisiä turvallisuuspalveluja ongelmatilanteiden ratkaisemiseksi.

Lahden ympäristöterveyden näkökulmasta vastaanottokeskuksessa tehostetun asumisen palvelu ei ole rinnastettavissa normaaliin asumiseen. Lisäksi tilat eivät saa aiheuttaa käyttäjilleen terveyshaittaa ja toiminnassa työskentelevällä henkilökunnalla tulee olla asianmukaiset puku- ja sosiaalitalat.

Ympäristöministeriö, liite 5

Ympäristöministeriö toteaa, että sillä ei ole toimivaltaa ottaa kantaa yksittäistapauksiin. Ympäristöministeriö kuitenkin opastaa rakennusvalvontaa käyttämään asian tulkinnassa Ympäristöministeriön asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä koskevaa opasjulkaisua 12/2003.

Oppaan mukaan:

“Ulkopuolisten käyttöön tarkoitettujen palvelujen, pysyvää henkilökuntaa edellyttävien palvelujen tai tavanomaiseen sosiaali- tai terveydenhuollon palveluihin verrattavissa olevien palvelujen sijoittaminen asuinrakennuksen korttelialueelle edellyttää toiminnan luonnetta osoittavaa kaavamääräystä.

Vanhusten tai muu palveluasuminen voidaan yleensä sijoittaa asuinrakennusten korttelialueelle, vaikka kaavassa ei olekaan tätä koskevaa merkintää. Kuitenkin, jos kysymys on myös muualla asuville tarjottavista palveluista, jotka lisäävät esimerkiksi liikennettä, on toiminta syytä ilmaista kaavamerkinnällä tai määräyksellä.”

Ympäristöministeriön viestissä viitataan myös joihinkin oikeustapauksiin, joissa pienimuotoinen ohjattu ja tuettu asuminen asuintiloiksi vahvistetuissa tiloissa ei ole vaatinut käyttötarkoituksen muutosta. Muun muassa KHO 1991 A 72 rakennuksen käyttötarkoitus ei olennaisesti muuttunut, kun asemakaavan mukaisella omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten asuinrakennusten alueella sijaitseva omakotitalo



haluttiin muuttaa psykiatristen potilaiden kuntoutuskodiksi. Rakennukseen oli tarkoitus sijoittaa kuusi asukasta, joiden päivittäisiä toimintoja ja kuntoutusta ohjasi kaksi erikoissairaanhoidajan koulutuksen saanutta viranhaltijaa. Ympäristöministeriön viestin mukaan rajana on usein pidetty kymmentä hoidokkia.

Sosiaalihuoltolaki (1301/2014) tunnistaa tehostun palveluasumisen, palveluasumisen ja tuetun asumisen (sosiaalihuoltolain 21 §). Tilastokeskuksen rakennusluokituksen (2018) mukaan asuntola on rakennus, jossa asukkailla on yhteiset keittiö-, oleskelu- ja /tai saniteettitilat. Erityisryhmien asuinrakennuksissa asukkaan asuintilana on em. rakennusluokituksen mukaan asuinhuoneisto tai muu jatkuvaan asumiskäyttöön soveltuva asuinhuone. Asumispalveluissa asiakkaan asuminen perustuu aina asunnon hallintasuhteeseen (vuokra tai omistus). Laitoshoidossa asiakas on hoitosuhteessa laitokseen. Tilastokeskuksen rakennusluokituksessa erityisryhmien asuminen lukeutuu asumiseen.

Rakennusvalvonnan johtopäätös ja kehoitus, liite 6

Tapanilan Kartanokodit Oy:ltä ja SPR:n Hämeen piiriltä saadun selvityksen ja SPR:n Lahden vastaanottokeskuksen terveydensuojeluviranomaiselle tekemästä ilmoituksesta sekä saaduista asiantuntijalausunnoista päätellen tehostetun tuen asuminen on hoitolaitokseen vertautuva toiminnanmuoto. Tätä näkemystä puoltaa hoitohenkilökunnan suuri määrä ja toiminnan ympärivuorokautisuus. Lisäksi asukkaat tulevat muualta ja ovat hoitosuhteessa toiminnanharjoittajaan eivätkä hallitse asuntojaan vuokrasopimusten tai omistussuhteiden kautta. Myös asukkaiden suuri määrä viittaa hoitolaitosmaiseen toimintaan.

Rakennukselle on haettu rakennuslupa asumista varten. Tällä hetkellä siellä kuitenkin työskentelee 14 henkilöä. Kyseessä on työpaikka, jonka sosiaalililat pitäisi olla asianmukaiset.

Töpöhännänpolku 3:ssa harjoitettava toiminta ei ole asumista ja se on näin ollen voimassa olevan rakennusluvan vastaista.

Edellä mainitun perusteella rakennusvalvonta antoi 22.09.2020 SPR Hämeen piirille kehotuksen lopettaa rakennusluvan vastainen hoitotoiminta rakennuksessa ja Tapanila Kartanokoti Oy:tä lopettamaan rakennusten käyttäminen rakennusluvan vastaiseen toimintaan. Kehotusta tuli noudattaa 31.12.2020 mennessä.

Selvityspyyntö kehotuksen noudattamisesta, liite 7

Rakennusvalvonta lähetti 12.03.2021 selvityspyynnön, jossa pyydettiin selvitystä siitä, että onko kehotusta noudatettu.

Selvitys kehotuksen noudattamisesta, liite 8

Selvityspyyntöön saatiin 31.03.2021 päivätty selvitys, jonka mukaan toiminta jatkuu ennallaan. Heidän tulkintansa mukaan toiminta on tuettua asumista ja he pyytävät rakennusvalvonnan osoittamaan tehostetusta tuesta ne kohdat, jotka eivät ole asumista. Rakennusvalvonta on kuitenkin perustellut asiaa jo kehotuksensa johtopäätöksissä.

Rakennusvalvonta lähetti 29.4.2021 asianosaisille kuulemiskirjeen, liite 9, jossa heille varattiin tilaisuus lausua mielipiteensä siitä, että toiminta veloitetaan loppumaan 31.7.2021 mennessä ja että sen tehosteeksi mahdollisesti asetetaan uhkasakko.

Tapanilan kartanokodit Oy lähetti 18.5.2021 päivätyn selityskirjeen, liite 10, jossa he ilmoittavat, että SPR:lle on vuokrattu myös toimistiloja 1.

kerroksesta ja työntekijöille on varattu sosiaali-tiloja, kuten 6 wc-suihkutilaa, sauna, pukukopit ja oma pyykinpesutila. Edelleen vedotaan siihen, että toiminta olisi rakennusluvan ja rakennuskaavan mukaista tukiasumista, mutta asiassa ei ole ilmennyt mitään uutta ja olennaista, millä olisi vaikutusta kehotuksessa esitettyyn rakennusvalvonnan johtopäätökseen asiassa.

SPR Hämeen piiri antoi oman 19.5.2021 päivätyn selvityksen, jossa he kuvaavat toimintaansa Lahdessa laajemminkin sekä erityisesti Töpöhännänpolku 3 kohteessa.

#### Johtopäätös

Koska kehotusta lopettaa rakennusluvan vastainen toiminta ei ole noudatettu annetussa määräajassa, eikä sen jälkeen saaduissa selityksissä ole ilmennyt mitään sellaista mikä antaisi aihetta muuttaa tulkintaa asiassa, rakennus- ja ympäristölautakunnan tulee puuttua asiaan hallintopakkekeinoin.

#### Sovelletut lainkohdat

MRL 125 §, MRL 182 §, MRL 186 § UHKasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 20 §

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 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. Rakennus on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä.

MRL 182 § mukaan: "Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen sekä asianomainen ministeriö markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä 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.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa säädetään."

MRL186 §:n mukaan:

"Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista."

Omistus- ja käyttöoikeuden siirtymisen vaikutus

Milloin uhkasakko on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan pääveloitteen tehosteeksi, velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite. (uhkasakkolaki 18 §)

Rakennus- ja ympäristölautakunta lähettää ilmoituksen Maanmittauslaitokselle yllä mainitusta kiinteistöä koskevista päävelvoitteista ja niiden tehosteeksi asetetusta uhkasakosta merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin. (uhkasakkolaki 19 §)

Jos kiinteää tai irtainta omaisuutta koskeva päävelvoite ja sen tehosteeksi asetettu uhka ovat luovutushetkellä luovutuksensaajan tiedossa tai merkittynä kiinnityksistä pidettävään rekisteriin, luovutuksensaajan on noudatettava päävelvoitetta sen tehosteeksi asetetulla uhalla. (uhkasakkolaki 20 §)

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus

## Toimenpiteet

Ote: todisteellinen tiedoksianto saantitodistuksella

- 1) Tapanilan kartanokodit Oy
- 2) SPR Hämeen piiri

Laskutus yhteisvastuullisesti asianosaisille

Ilmoitus Maanmittauslaitoksen rekisteriin lainvoimaiseksi tulon jälkeen

Ilmoitus poliisille esitutkintaa varten lainvoimaiseksi tulon jälkeen