

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 26.08.2021, klo 17:00 - 17:11

Paikka Tuuskoto, kokoustila Venny / sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

§ 23 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 24 Pöytäkirjan tarkastus

§ 25 Vastine lintutornin toimenpidelupahakemuksesta tehtyihin oikaisuvaatimuksiin

§ 26 Uhkasakon asettaminen asemakaavan vastaisen toiminnan lopettamiseksi kiinteistölle, lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle.

§ 27 Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Jani Peltonen, puheenjohtaja
Mika Timonen, 1. varapuheenjohtaja
Matilda Kivinen (etäyhteys)
Maritta Mitronen (etäyhteys)

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Lasse Ketoja (etäyhteys), rakennustarkastaja
Jari Immonen, apulaispormestari
Sakari Eskelinen (etäyhteys), lakimies

Poissa

Anne Vähätalo
Martti Väyrynen

Allekirjoitukset

Jani Peltonen
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

01.09.2021

30.08.2021

Matilda Kivinen

Mika Timonen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 01.09.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 23

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Todettiin, että osa kokoukseen osallistujista oli paikalla kunnantalon Venny -kokoustilassa, ja osa osallistui kokoukseen etäyhteyden välityksellä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 24

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirjan tarkastajien valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Lasse Ketoja, rakennustarkastaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Matilda Kivinen ja Mika Timonen.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Matilda Kivinen ja Mika Timonen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 25

Vastine lintutornin toimenpidelupahakemuksesta tehtyihin oikaisuvaatimuksiin

TUUDno-2021-1719

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

johanna.aho@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Liitteet

1 Vastine oikaisuvaatimukseen 17.8.2021 yhdyskuntatekniikan päällikkö, rakval 26.8.2021

2 Liite 1, oikaisuvaatimus 11.7.2021, rakval 26.8.2021

Ei vielä julkinen, Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24

3 Oikaisuvaatimus lintutornin rakentamisesta 11.7.2021, rakval 26.8.2021

Ei vielä julkinen, Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24

4 Oikaisuvaatimus lintutornin rakentamisesta 12.7.2021, rakval 26.8.2021

Ei vielä julkinen, Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24

5 LP-858-2020-01922 päätös 24.06.2021, rakval 26.8.2021

Ei vielä julkinen, Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24

6 Liite 2 oikaisuvaatimus 11.7.2021, rakval 26.8.2021

7 Vastine lupahakemuksesta jätettyihin muistutuksiin 14.6.2021, rakval 26.8.2021

Verkkojulkisuus rajoitettu

8 01 asemapiirros, rakval 26.8.2021

9 02 julkisivut tasanteet ja leikkaukset 2, rakval 26.8.2021

Verkkojulkisuus rajoitettu

OIKAISUVAATIMUKSET TOIMENPIDELUPAPÄÄTÖKSEEN

Tausta

Tuusulan rakennusvalvonta myönsi 23.6.2021 Tuusulan kunnan yhdyskuntatekniikan hakemuksesta toimenpideluvan lintutornin ja pitkospuiden rakentamiseen vesialueelle RN.o 858-876-1-0(LP-858-2020-01922) . Myönteisen toimenpidelupapäätöksen perustelut ilmenevät liitteenä olevasta päätöksestä.

Kysymys oli esteettömän lintutornin rakentamisesta, johon sisältyy lupahakemuksessa myös esteettömän pitkospuuväylän rakentaminen lintutornille. Lupaa haettavan väylän pituus on 76 metriä. Samalla vanha lintutorni puretaan.

Ennen luvan myöntämistä lupahakemuksen kuulutuksen yhteydessä hakemuksesta jätettiin kaksi saman sisältöistä muistutusta. Toinen kiinteistöltä Rn:o 878-402-1-14 ja toinen kiinteistöltä Rn:o 878-402-1-9. Hakija antoi muistutuksiin yhden yhteisen vastineen.

OIKAISUVAATIMUKSET

Molempien hakemusvaiheessa kuultujen kiinteistöjen omistajien taholta on jätetty oikaisuvaatimukset toimenpidelupapäätöstä koskien. Oikaisuvaatimukset ovat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

pääosin saman sisältöisiä ja niiden sisältö ilmenee yksityiskohtaisesti liitteenä olevista kirjelmistä. Oikaisuvaatimusten pääasiallinen sisältö:

Olemme tehneet valituksen toimenpideluvasta naapurikiinteistöllemme RN:o 858-876-1-0 haettavasta lintutornin ja pitkospuureitin rakentamiseksi. Viranhaltijan antama vastaus 28.6.2021 on osin virheellinen, eikä siinä oteta huomioon asukkaille aiheutuvaa haittaa.

Esitämme, että kyseistä toimenpidelupaa ei myönnetä. Se ei vastaa teknisen lautakunnan 11.6.2019 (pykälä 79) tekemää päätöstä, eikä päätöksen liitteenä olevaa kuvaa suunnitellusta lintutornista. Tekninen lautakunta on käsitellyt hanketta toistamiseen 4.6.2020 ja todennut, että "rakennuskuvat ja suunnitelmien toteutukset eri vaihtoehdoilla hyväksytetään lautakunnalla. Kunnanhallitus on käsitellyt hanketta otto-oikeudella 10.8.2020 ja tehnyt myönteisen päätöksen, teknisessä lautakunnassa olleiden liitteiden mukaisesti.

Emme vastusta alkuperäistä suunnitelmaa, vaan näitä nyt tiedoksi tuotuja huomattavasti muuttuneita suunnitelmia. Meitä lähinaapureita ei ole kuultu aiemmin, eikä alueelta ole tehty ympäristövaikutusten arviointia, kun rakennushanketta on viety eteenpäin. Saimme yllättäen toimenpideluvan 25.5.2021 tiedoksi, jossa lintutorni on suunniteltu siirrettäväksi näköetäisyydelle vastapäätä saunamökkipaikkojamme, tonttien RN:o 858-402-1-91 osoitteessa Kirkkotie 2 ja RN:o 858-402-1-14 osoitteessa Kirkkotie 4.

- *Onko kunnan rakennusvalvonta tai Keski-Uudenmaan Ympäristökeskus ottanut kantaa suunnitelmiin, sen jälkeen, kun niihin on tehty näin merkittävä muutos verrattuna alkuperäiseen suunnitelmaan. Pitkospuureitti on muuttunut laiturirakennelmaksi, joka olisi nyt 225 metriä pitkä.*
- *Onko muuttuneet suunnitelmat ja niistä aiheutuvat lisäkustannukset esitetty tekniselle lautakunnalle ja kunnanhallitukselle.*

Viranhaltijan antamassa vastineessa todetaan, ettei lintutornin läheisyys ja sen tuoma näköyhteys tonteille ja kiikarointiyhteys saunaterasseille aiheuta meille asukkaille haittaa, kun rakennelma sijoittuu noin sadan metrin päähän rantaviivastamme. Taajama-alueella se ei varmaankaan haittaa, mutta

- *kyseessä on puuton, aukea järvimaisema, jossa kaislikko ei anna luontaista suojaa vaan päinvastoin. Lintutornilta on aukeat ja esteettömät näkymät pihoille ja jopa sisätiloihin ympäri vuoden. Lintutornin rakennelma nousee kolmen metrin korkeuteen, samoin sinne suunniteltu laiturimainen kulkuväylä nousee korkealle esiin maisemasta ja rikkoo sekin merkittävästi yksityisyyden suojaa. Harrastelijoiden käytössä olevat suurentavat kaukoputket ovat erittäin tehokkaita. Toimenpideluvassa puhutaan pitkospuusta, mutta rakennelma näyttää suunnitelman mukaan olevan mittava 225 metriä pitkä laituri.*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Mitä tulee viranhaltijan kommenttiin kiinteistöjemme rannassa useita vuosikymmeniä sitten järven kunnostushankkeeseen liittyen avatusta vesireitistä, niin ne ovat kiinteistöjen alueella olevia kapeita ja matalia täynnä kasvillisuutta olevia väyliä eikä veneilijät niitä voi edes käyttää. Olemme omin toimin pitäneet väyliä avoinna vuosikymmeniä, jotta vesi kiertää palteiden takana. Olemme edelleen aktiivisesti mukana Pro Tuusulanjärvi-hankkeessa, jossa saimme käynnistettyä järven kunnostuksen.

Viranhaltija perustelee, että lintutornille pääsy on suunniteltu ensisijaisesti liikuntaesteisille, mutta kuitenkin kulkua sinne suunnitellaan vilkkaasti liikennöidyltä suositulta kävely /pyöräilyväylältä, josta aiheutuu liikuntarajoitteiselle vaaratilanteita. Joen ylittävälle sillalle tullaan mäkeä alas polkupyörillä kovaa vauhtia Koskenmäen suunnasta. Venevalkamassa on vain muutama parkkipaikka, eikä invataksikaan pääse ajamaan sillan yli saattamaan liikuntaesteistä.

Esitämme, että nyt esitettyä toimenpidelupaa ei myönnetä ja lintutornin suunnitelmat palautetaan uudelleen valmisteluun niin, että linnuston, harrastelijoiden, kunnan sekä meidän naapureiden tarpeet tulee yhdessä huomioiduksi. Kun perusteluna on, että lintutornia suunnitellaan erityisesti liikuntaesteisille, niin sen tulisi olla myös liikenteellisesti turvallisesti tavoitettavissa.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan rakennusvalvontajaostoa kumoamaan toimenpidelupapäätöksen ja palauttamaan asian uudelleen valmisteluun.

HAKIJAN VASTINE

Rakennusvalvonta varasi oikaisuvaatimuksen käsittelyä varten hakijalle tilaisuuden vastineen antamiseen 13.8.2021 mennessä. Vastine annettiin 18.8.2021 ja sen sisältö on seuraava:

Vastine lupahakemuksesta tehtyihin oikaisupyyntöihin

Tuusulan kunnan yhdyskuntatekniikan palvelualue on hakenut maankäyttö- ja rakennuslain mukaista toimenpidelupaa rakentaa esteetön lintutorni kiinteistölle Rn:o 858-876-1-0 ja samalla purkaa vanha lintutorni. Esteettömän lintutornin rakentamiseen sisältyy lupahakemuksessa myös esteettömän pitkospuuväylän rakentaminen lintutornille. Lupaa haettavan väylän pituus on 76 metriä. Väylän alkuosuus (149 m) on hyväksytty aiemmin teknisen lautakunnan kokouksessa puistosuunnitelmana (11.6.2019 § 79).

Lupahakemuksen kuulutuksen yhteydessä hakemuksesta jätettiin kaksi saman sisältöistä muistutusta. Toinen kiinteistöltä Rn:o 878-402-1-14 ja toinen kiinteistöltä Rn:o 878-402-1-9. Tuusulan kunnan rakennusvalvonta myönsi toimenpideluvan hankkeelle 23.6.2021 (LP-858-

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

2020-01922). Lupapäätöksestä on jätetty kaksi oikaisuvaatimusta, toinen kiinteistöltä Rn:o 878-402-1-14 ja toinen kiinteistöltä Rn:o 878-402-1-9. Oikaisuvaatimuksissa esitetyistä huomautuksista esitämme seuraavaa:

Teknisen lautakunnan päätökset 11.6.2019 (§79) ja 9.6.2020 (§73), kunnanhallituksen päätös 10.8.2020 (§271)

Tässä hankkeessa se osa pitkospuureitin loppupäästä, joka poikkeaa puistosuunnitelmasta, ja itse lintutorni tarkemman detaljisuunnittelun jälkeen on luvitettu MRL:n mukaisessa toimenpidelupaprosessissa, jotta hankkeen vaikutukset ja naapurien kuulemiset tulevat tarkemmin tarkasteltua. Puistosuunnitelmassa ei yleensä esitetä rakenteiden julkisivupiirustuksia, korkeusasemaa ja rakenteita sillä tarkkuudella ja sitovuudella kuin toimenpideluvissa. Päätöstä toimenpideluvasta ei voida perua sillä perusteella, että hankkeen taustalla on puistosuunnitelma. Lupapäätös ei myöskään ole ristiriidassa teknisen lautakunnan päätöksen kanssa siten, että lupapäätös tulisi perua.

Tekninen lautakunta päätti 11.6.2019

- hyväksyä Tuusulanjärven esteettömät pitkospuut puistosuunnitelmaehdotuksen, piir. nro 2075/1-4
- määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n mukaisesti katusuunnitelmien hyväksymispäätöksen tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman
- ennen kilpailutusta rakennuskuvat ja suunnitelmien toteutukset eri vaihtoehdoilla hyväksytetään lautakunnalla. Ylläpito- ja muut kustannusarviot sekä turvallisuusnäkökulmat huomioitava suunnitelmissa.

Teknisen lautakunnan kokouksessa 9.6.2020 (§73) lautakunta päätti hyväksyä silloiset urakkalaskentaan edotetut kaide- ja lintutornimallit ja päätti samalla pidättäytyä toistaiseksi kohteen rakentamisesta taloudellisen tilanteen johdosta ja ehdottaa asian valitsemista säästökohteeksi.

Tältäkkään osin toimenpidelupapäätös ei ole ristiriidassa teknisen lautakunnan päätöksen kanssa. Toimenpidelupa ei ole päätös kohteen rakentamisesta tai kilpailuttamisesta. Kunnanhallitus käytti otto-oikeuttaan teknisen lautakunnan päätökseen ja hyväksyi rakennussuunnitelmat esteettömästä pitkospuureitistä ja lintutornista ja velvoitti asianomaisia viemään eteenpäin hankkeen toteuttamista. Tämäkään päätös ei muodosta sellaista ristiriitaa toimenpidelupapäätöksen suhteen, että päätös tulisi tai että sen edes voisi perua. Toimenpideluvan myöntämisen perusteista on säädetty MRL 136 §:ssä. Teknisen lautakunnan tekemän päätöksen mukaisesti suunnitelmat esitellään lautakunnalle ennen kilpailutusta. Kilpailutus tehdään sen jälkeen, kun hankkeella on lainvoimainen toimenpidelupa ja asianosaiset luottamuselimet ovat hankkeen hyväksyneet. Se, että lintutornin paikka on alkuperäisestä paikasta siirtynyt hieman pohjoisemmaksi, johtuu siitä, että torni halutaan tuoda lähemmäksi avovettä, Tornin ulkoasu on muuttunut toimenpidelupahakemuksen aikana, koska maisemakuvallisista syistä nykyistä muotoa pidetään parempana.

Kuuleminen, ympäristövaikutusten arviointi, kustannukset ja suunnitelmien esittely

Oikaisuvaatimuksen tekijää on kuultu oikaisuvaatimuksen alaisessa päätöksessä. Lupahakemuksen kuuluttamisesta ja tiedottamisesta on vastannut Tuusulan kunnan rakennusvalvonta. Kohde sijoittuu Natura-alueelle, jossa valvovana

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

ympäristöviranomaisena toimii Uudenmaan ELY-keskus. ELY-keskusta on kuultu ja heiltä on pyydetty lausunto hankkeesta. Lausunnossa hanketta ei vastusteta. Sen todetaan noudattavan kohteesta vuonna 2016 laadittua toimenpidesuunnitelmaa.

Hanke ei vaadi ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain mukaista ympäristövaikutusten arviointia. Vaikutusarvioinnin tarpeesta ja menettelystä säädetään MRL 132 §:ssä. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan hanke ei myöskään edellytä luonnonsuojelulain 65 b §:n mukaista ilmoitusta, koska toimenpide edellyttää viranomaislupaa, tässä rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Hankkeen maisemallista vaikutusta ympäristöön on arvioitu lupaprosessin aikana mm. Tuusulan kunnan julkisivu- ja lähiympäristölaaturyhmän toimesta ja heidän kannanottonsa johdosta lintutornin ulkoasua on työstetty nykyiseen muotoonsa. Tuusulanjärven ympäristön kohteissa näkyy omaleimaisuus, joka maisemaan soveltuen vahvistaa mielikuvaa Tuusulasta taidekuntana.

Hankkeen kustannukset ja suunnitelmien esittelyn ajankohta luottamuselimille eivät ole peruste olla myöntämättä toimenpidelupaa. Toimenpideluvan myöntämisen perusteista on säädetty MRL 136 §:ssä. Kuten edellä on jo todettu, lopullinen suunnitelma esitellään tekniselle lautakunnalle ja tarvittaessa kunnanhallitukselle ennen kilpailutusta ja kilpailutus tehdään sen jälkeen, kun hankkeella on lainvoimainen toimenpidelupa ja asianosaiset luottamuselimet ovat hankkeen hyväksyneet.

Lintutornin sijainti ja näkymät

Esteettömyysvaatimukset edellyttävät, että koko pitkospuut esteettömiltä osiltaan on rakennettava puupaalujen varaan. Reitin sijainnista ja maaperästä johtuen suora maanvarainen perustus aiheuttaa etätasaisia painumia reitille ja Tuusulanjärven vedenpinnan ollessa säännöstelyrajan ylätasolla, maanvaraisena pitkospuut jäisivät osittain veden alle. Alkumatkaltaan, puistosuunnitelmaosuudella, pitkospuureitin kansi on tasolla +38,65 eli noin 0,5 m nykyisen maanpinnan yläpuolella. Tämä ei näy ympäristöön. Toimenpideluvan mukaisella osuudella pitkospuiden kantta on esteettömyysvaatimuksista johtuen nostettava loivalla kaltevuudella samaan tasoon lintutornin kannen kanssa (+41, 61).

Lintutornin kansi on samalla korkeustasolla kuin nykyinen, purettava lintutorni. Matalampi rakennelma ei palvelisi tarkoitustaan lintujen ja järvimaisemien tarkkailuun. Rakennuskohteessa ja ympäristössä Natura-alueella on keväällä 2021 tehty Uudenmaan ELY-keskuksen ohjaamana vesilintujen elinolosuhteita parantavia hoitotoimia maisemaa avaamalla. Puusto kasvaa kuitenkin 2...3 vuodessa takaisin ja tulevaisuudessa aluetta voidaan hoitaa siten, että pitkospuiden ja lintutornin tukirakenteet maisemoituvat kasvavan puuston ja pensaikon suojaan, jos näin halutaan. Kaidetason yläpuolella näkyvyyden on kuitenkin oltava esteetön.

Lintutornilta on matkaa kiinteistön 878-402-1-14 rajalle noin 87 m ja asuinkiinteistöön noin 124 m. Tuusulan kunnan kartta-aineiston mukaan ao. kiinteistön rajalta on 4...13 m:n levyinen vesijättövyöhyke ennen oikaisuvaatimuksessa mainittua kapeaa väylää. Kiinteistön saunarakennus on noin 10 m:n päässä kartan mukaisesta rantaviivasta. Vastaavasti lintutornilta on matkaa kiinteistön 878-402-1-9 rajalle noin 79 m, rantaan 87 m ja asuinrakennuksen yhteydessä olevaan saunaosastoon 115 m. Voimassa olevan asemakaavan mukaan asuinrakennuksen ja vesialueen välinen alue on rantavyöhykettä, jossa rantapuusto tulee säilyttää luonnontilassa. Rantavyöhykkeellä sallitaan yhden,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

enintään 20 k-m2:n suuruisen rantasaunan rakentaminen. Rakennuksen tulee sijaita vähintään 10 m:n etäisyydellä rannasta ja puuston suojassa. Ém. etäisyydet täyttävät MRA 57 §:ssä määritetyt etäisyydet naapurin maasta ja rakennuksista.

Liikenne

Kuten jo lupahakemuksen aikaisemmassa vaiheessa on todettu, lintutornille on katsottu myös vaihtoehtoisia sijainteja mm. järven länsirannalta, mutta niissä on maanomistuksellisia esteitä, pysäköintipaikkaongelmia ja maastollisesti suuria korkeuseroja, jotka eivät mahdollista riittävän loivia kulkukelpoista reittejä liikuntaesteellisille. Valittu paikka täyttää liikenteelliset tarpeet parhaiten niin pysäköintipaikkojen kuin kohteeseen siirtymisenkin osalta. Pysäköintipaikalta on lyhyt, tasainen ja leveä yhteys pitkospuiden alkuun, joka sijaitsee heti Tuusulanjoen ylittävän sillan länsipuolella.

Tuusulassa 17.8.2021

Petri Juhola, Yhdyskuntatekniikan päällikkö

ASIAN RATKAISU

Hakijan vastineessa todetaan mm. seuraavaa:

Oikaisuvaatimuksen tekijää on kuultu oikaisuvaatimuksen alaisessa päätöksessä. Hanke ei vaadi ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain mukaista ympäristövaikutusten arviointia. Hankkeen maisemallista vaikutusta ympäristöön on arvioitu lupaprosessin aikana mm. Tuusulan kunnan julkisivu- ja lähiympäristölaaturyhmän toimesta ja heidän kannanottonsa johdosta lintutornin ulkoasua on työstetty nykyiseen muotoonsa. Hankkeen kustannukset ja suunnitelmien esittelyn ajankohta luottamuselimille eivät ole peruste olla myöntämättä toimenpidelupaa. Lopullinen suunnitelma esitellään tekniselle lautakunnalle ja tarvittaessa kunnan hallitukselle ennen kilpailutusta ja kilpailutus tehdään sen jälkeen, kun hankkeella on lainvoimainen toimenpidelupa ja asianosaiset luottamuselimet ovat hankkeen hyväksyneet.

Lintutornilta on matkaa oikaisuvaatimuksen jättäneen kiinteistön 858-402-1-14rajalle noin 87 m ja asuinkiinteistöön noin 124 m. Tuusulan kunnan kartta-aineiston mukaan oikaisuvaatimuksen jättäneen kiinteistön rajalta on 4...13 m:n levyinen vesijättövyöhyke ennen oikaisuvaatimuksessa mainittua kapeaa väylää. Vastaavasti lintutornilta on matkaa kiinteistön 858-402-1-9 rajalle 79 m, rantaan 87 m ja asuinrakennuksen yhteydessä olevaan saunaosastoon 115 m. Voimassa olevan asemakaavan mukaan asuinrakennuksen ja vesialueen välinen alue on rantavyöhykettä, jossa rantapuusto tulee säilyttää luonnontilassa. Rantavyöhykkeellä sallitaan yhden, enintään 20 k-m2:n suuruisen rantasaunan rakentaminen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennuksen tulee sijaita vähintään 10 m:n etäisyydellä rannasta ja puuston suojassa. Em. etäisyydet täyttävät MRA 57 §:ssä määritetyt etäisyydet naapurin maasta ja rakennuksista.

Rakennusvalvonta toteaa, että hakija on antanut asiassa perusteellisen vastineen sekä muistutusvaiheessa, että myös jätettyihin oikaisuvaatimuksiin. Oikaisuvaatimuksissa ei esitetä mitään sellaista olennaista ja asiaan vaikuttavaa uutta, mitä rakennusvalvonta toimenpideluvasta päättäessään ei olisi jo ottanut harkinnassaan ja päätöstä tehdessään huomioon.

Toimenpideluvan myöntämisedellytykset on määritelty seuraavasti:

138 §

Toimenpideluvan edellytykset

Siltä osin kuin on tarpeen toimenpiteen maankäytöllisten ja ympäristöllisten vaikutusten arvioimiseksi toimenpidelupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä 72, 135, 136 ja 137 §:ssä sekä rakennuskielloista säädetään. (11.6.2004/476)

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 § 1. mom. kohdan 3 mukaan luvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennus soveltuu paikalla ja kohdan 6 mukaan, että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan sekä hakijan toimittamista vastineista muistutuksiin ja oikaisuvaatimuksiin, että myönteisen toimenpidelupapäätöksen perusteluista ja itse lupahakemuksesta liitteineen ilmenee, että myönteisen päätöksen lupapäätöksen edellytykset ovat käsillä. Suunniteltu rakentaminen soveltuu paikalle ja rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. Tämän johdosta oikaisuvaatimukset tulee hylätä perusteettomina.

Ehdotus

Esittelijä: Lasse Ketoja, rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi oikaisuvaatimuksen kohteena olevan toimenpidelupapäätöksen
- merkitä tiedoksi oikaisuvaatimukset
- merkitä tiedoksi hakijan vastineen muistutuksiin
- merkitä tiedoksi hakijan vastineen oikaisuvaatimuksiin
- hylätä oikaisuvaatimukset kokonaisuudessaan perusteettomina ja pysyttää toimenpidelupapäätöksen voimassa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

- merkitä tiedoksi oikaisuvaatimuksen kohteena olevan toimenpidelupapäätöksen
- merkitä tiedoksi oikaisuvaatimukset
- merkitä tiedoksi hakijan vastineen muistutuksiin
- merkitä tiedoksi hakijan vastineen oikaisuvaatimukseen
- hylätä oikaisuvaatimukset kokonaisuudessaan perusteettomina ja pysyttää toimenpidelupapäätöksen voimassa
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusvalvontajaosto, § 16,25.03.2021
Rakennusvalvontajaosto, § 26, 26.08.2021

§ 26

Uhkasakon asettaminen asemakaavan vastaisen toiminnan lopettamiseksi kiinteistölle, lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle.

TUUDno-2021-589

Rakennusvalvontajaosto, 25.03.2021, § 16

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

johanna.aho@tuusula.fi, sakari.eskelinen@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja, lakimies

Liitteet

1 Alueen asemakaava ja määräykset, rakval 25.3.2021

Asian vireille tulo:

Kiinteistöjen 858-409-2-21 ja 858-409-2-358 omistaja Asunto-osakeyhtiö Tuusulan Vesimiehen hallitus on lähestynyt 28.10.2019 Tuusulan rakennusvalvontaa selvityspyynnöllä, jossa pyydettiin selvittämään, onko kiinteistöllä 858-409-2-210 (Kalamestarintie 6) tapahtuva majoitustoiminta asemakaavan mukaista toimintaa. Kirjeessä mainittiin, että kiinteistöllä 858-409-2-210 sijaitsevia asuntoja vuokrattiin Booking.com sivuston kautta lyhytaikaiseen käyttöön. Kiinteistöllä tapahtuva majoitustoiminta aiheuttaa selvityspyynnön mukaisesti myös melua ja muuta haittaa naapurustoon.

Selvityspyyntö on kokonaisuudessaan liitteenä. (Selvityspyyntö 28.10.2019)

Asian selvittely:

Johtava rakennustarkastaja on lähestynyt kiinteistön 858-409-2-210 omistajaa 6.11.2019 lähetetyllä selityspyynnöllä. Asunto Oy Tuusulan Helmet puolesta on toimitettu 21.11.2019 rakennusvalvonnalle selitys, jossa on avoimesti todettu, että Asunto Oy Tuusulan Helmet on yksi asunto vakituksena asuntona ja kolmea muuta asuntoa ovat vuokralla Pescator Villas nimellä lyhytaikaiseen asumiseen. Selityksessä myös mainitaan, että vuokralaisia informoidaan suullisesti sekä kirjallisesti asuntoihin sekä alueeseen kohdistuvista rajoituksista sekä kiinteistön rajoista.

Saatu selitys on kokonaisuudessaan liitteenä. (Selitys 20.11.2019)

Saatu selitys lähetettiin asian vireille panneelle tiedoksi ja he kommentoivat annettua selitystä muun muassa seuraavasti:

- Lyhytaikainen tai pitkäaikainen asunnon vuokraaminen on eri asia kuin toimijan erillisen yhtiön kautta tilojen vuokraus ammattimaisesti. Muistuttaa valvomatonta hotellitoimintaa. Asukas ei siis vuokraa asuntoansa henkilökohtaisesti huoneentarvitsijalle, vaan sen tekee tarkoitusta palveleva osakeyhtiö.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Käytännössä asukkaat, jotka ovat usein ryhmiä, tulevat juhlimaan vuokrattaviin tiloihin.
- Käsityksemme mukaan vuokraava yhtiö on nimenomaan vastuussa vieraidensa käyttäytymisestä ja aiheuttamastaan haitasta.

Saatu kirje on kokonaisuudessaan liitteenä. (As Oy Tuusulan vesimies, vastine 3.12.2019)

Johtava rakennustarkastaja on tämän jälkeen 23.1.2020 päivätyllä kehotuksella kehottanut As Oy Tuusulan Helmet, JLK2 Invest OY:tä sekä Stonerin Oy:tä lopettamaan asuinhuoneistojen käytön majoitustoimintaan. Kehotusta tuli noudattaa 1.3.2020 mennessä. Saantitodistuksella lähetettyjä kirjeitä ei kuitenkaan noudettu, joten kirjeiden toimittamisesta tehtiin toimeksianto haastemiehelle. Kehotus on annettu haastemiehen välityksellä tiedoksi 30.5.2020. Tästä saatiin varmistus vasta 19.10.2020 sähköpostitiedustelulla.

Kehotus on kokonaisuudessaan liitteenä. (Kehotus As Oy Tuusulan Helmet)

Muutamat lähialueen asukkaat olivat yhteydessä johtavaan rakennustarkastajaan tilanteen osalta lokakuussa 2020, koska harjoitettu majoitustoiminta häiritsi edelleen lähiympäristöä. Asian tiimoilta pidettiin palaveri johtavan rakennustarkastajan sekä haitan kokevien kesken. Rakennusvalvontaan toimitettiin myös lähialueen asukkaiden kokemuksia majoitustoiminnan aiheuttamista haitoista. Saatujen selvitysten sekä keskustelujen perusteella voidaan todeta, että majoitustoiminnan johdosta on useampaan kertaan jouduttu paikalle kutsumaan poliisi järjestyshäiriöiden vuoksi. Harjoitettu majoitustoiminta vaikuttaa alueen asukkaiden näkemyksestä haitallisesti alueen normaaliin käyttöön.

Johtava rakennustarkastaja on 5.11.2020 päivätyllä kirjeellä pyytänyt selitystä kiinteistön omistajalta miksi annettua kehotusta majoitustoiminnan lopettamiseksi ei ole noudatettu. Selitystä pyydettiin kahden viikon kuluessa selityspyynnön vastaanotosta.

Selityspyyntö on kokonaisuudessaan liitteenä. (Selityspyyntö kehotuksen laiminlyönnistä 5.11.2020)

Selitys kehotuksen laiminlyönnistä saatiin 2.2.2021, jossa todetaan muun muassa seuraavaa:

- Yksi aiemmin vuokralla olleista asunnoista on myyty 31.12.2020 ja näin ollen vuokraustoimintaa on kahdessa asunnossa.
- Asuntoja vuokrataan yhdestä päivästä useamman yön yöpymisiin. Välillä jopa usean viikon asumiseen.
- Lyhytaikainen asuminen ei ole tietääksemme kiellettyä minkään lain mukaan tässä yhtiössä.
- Vuokraustoiminta on vuonna 2020 ja 2021 kärsinyt korona pandemiasta. Väitetyt haitat vuokralaisista lähiympäristölle ovat edelleen harvinaisia.

Selitys on kokonaisuudessaan liitteenä. (Selitys 2.2.2021)

Lupa- ja kaavallinen tilanne:

Kiinteistö 858-409-2-210 (Kalamestarintie 6) sijoittuu voimassa olevassa Koskenmäki asemakaavassa AR³, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueelle. Kiinteistölle on rakennettu rakennusluvalla 04-0261-R (hakijana Asunto Oy Tuusulan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kalamestarintie 6) neljä kytkettyä pientaloa. Rakennustöiden loppuunsaattaminen tehtiin rakennusluvalla 11-0511-R ja loppukatselmus on suoritettu 06.03.2013. Kiinteistöllä sijaitsee näiden neljän kytketyn erillistalon (osoitteella Kalamestarintie 6 a) lisäksi erillinen yhden perheen pientalo (osoitteella Kalamestarintie 6b).

Asian ratkaisu:

Naapuruston selvityspyynnöstä sekä asianosaisen (toiminnanharjoittajan) oman selvityksen mukaan on todettavissa, että Asunto Oy Tuusulan Helmet kaksi asuntoa ovat tarjolla lyhytaikaiseen majoittumiseen Pescator Villas toiminimellä. Asunnot omistavat selvityksen mukaan JLK2 Invest Oy, joka on vuokrannut ne Stonerin Oy:lle, joka taasen hallinnoi aputoiminimellä Pesvator Villas huoneistojen vuokrausta. Omien Pescator Villas verkkosivujen lisäksi huoneistoja markkinoidaan muillakin verkkosivuilla muun muassa Booking.com sivustolla. Pescators Villas toimii näin ollen ammattimaisesti markkinoiden majoitusta niin yksityis- kuin yritysasiakkaille yhdestä päivästä useamman yön yöpymisiin. Huoneistot täyttävät Ympäristöministeriön asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun asetuksen 2 § 1 mom. 8 kohdan määritelmän eikä kyse näin ollen ole normaalista asumisesta.

Kiinteistö sijoittuu kortteliin, jossa asemakaavan mukaan on siis sallittu asuminen. Majoitustoiminnalle (hotellit, motellit ja muut majoitusrakennukset) on asemakaavoissa oma asemakaavamääräys. Tällainen rakentaminen on sallittu Ympäristöministeriön Asemakaavamerkinnot ja -määräykset oppaan 12 mukaan K- tai KL-merkinnällä osoitetulle alueella. Elinkeinomainen majoitustoiminta poikkeaa normaalista asumisesta muun muassa ympäristövaikutusten osalta. Majoitustoiminnalle on myös määrätty rakennusten paloturvallisuudesta annetussa ympäristöministeriön asetuksessa korkeampi vaatimustaso kuin normaalille asuinrakennukselle. Myös tämä henkilöturvallisuuteen liittyvä peruste johtaa siihen, että huoneistojen käyttäminen majoitustilana on maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:ssä tarkoitettu olennainen käyttötarkoituksen muutos, jolle tulisi saada rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

Rakennuslupa on myönnetty asemakaavan mukaisesti asumiseen. Kiinteistölle ei ole haettu eikä myönnetty maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 §:n mukaista lupaa rakennuksen käyttötarkoituksen olennaiselle muutokselle. Asiassa esille tullut majoitustoiminta on näin ollen myönnetyn rakennusluvan sekä alueen asemakaavan vastaista. Rakennusvalvonnalla on ollut velvollisuus puuttua tähän asemakaavan ja rakennusluvan vastaiseen toimintaan kehottamalla lopettamaan toiminta. Kehotusta ei ole määräaikaan mennessä noudatettu. Kahta huoneistoa markkinoidaan niin Pescators Villat verkkosivuilla kuin muillakin verkkosivuilla edelleen.

Koska kehotusta lopettaa asemakaavan ja myönnetyn rakennusluvan vastainen majoitustoiminta ei ole noudatettu määräajassa, tulee rakennusvalvontajaoston puuttua asiaan hallintopakkekeinoin.

Sovelletut lainkohdat:

MRL 125 §, Ympäristöministeriön asetus 1008/2017, MRL 182 §, MRL 186 § 2 mom.
Uhkasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 18 §, 19 §, 20 §

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ilmoitusvelvollisuus (MRL 186 §):

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.

Rakennusvalvonta katsoo, että yleinen etu ei tässä vaiheessa vaadi ilmoituksen tekemisen poliisille.

Omistus- ja käyttöoikeuden siirtymisen vaikutus:

Milloin uhkasakko on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan päävelvoitteen tehosteeksi, velvoitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan

ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee.

Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan

Rakennusvalvonnan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä suoritettavien maksujen mukaan uhkasakon asettamispäätöksestä peritään taksan mukainen maksu 500 €.

Perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain 58.1 §:n mukaan Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Saman pykälän 2 mom. mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 §:n 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, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Pykälän 2 mom. mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella ja 3 mom. mukaan uhkasakkoa ja teettämisuuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Alueella on 1983 voimaan tullut asemakaava, jossa kiinteistö 858-409-2-210 on osoitettu AR³, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten, korttelialueeksi. Kiinteistölle on rakennettu neljän kytketyn pientalon ja yhden erillispientalo

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kokonaisuus. Rakennusten käyttötarkoitukset ovat asuinrakennus. Tälle käyttötarkoitukselle ei ole haettu eikä myönnetty MRL 125.5 § mukaista käyttötarkoituksen muutosta.

Saatujen selvitysten sekä Pescators Villat verkkosivujen mukaan kahta neljästä huoneistosta (Villa Lohi ja Villa Karppi) markkinoidaan kalustettuina lyhyt ja pidempiaikaiseen asumiseen ja kokous- ym. tilaisuuksiin. Verkkosivujen perusteella huoneistoja voi vuokrata myös lyhyemmäksi ajaksi kuin vuorokaudeksi. Verkkosivujen mukaan huoneistot luovutetaan käyttöön klo 15 ja sieltä kirjaudutaan ulos klo 12 mennessä. Asuinhuoneistoissa harjoitettu toiminta ei asiassa saadun selvityksen perusteella vastaa sen laatu ja laajuus huomioiden kaavan käyttötarkoituksen mukaista asumista, vaan kalustettuja asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa.

Koska kehotusta toiminnan lopettamiseksi ei ole noudatettu, on rakennusvalvontajaostolla mahdollisuus MRL 182 §:n mukaisesti velvoittaa niskoittelijaa lopettamaan toiminta määräaikaan mennessä ja tehostaa määräystä uhkasakolla.

Liitteet:

- Selvityspyyntö 28.10.2019
- Selitys 20.11.2019
- As Oy Tuusulan vesimies, vastine 3.12.2019
- Kehotus As Oy Tuusulan Helmet
- Selvityspyyntö kehotuksen laiminlyönnistä 5.11.2020
- Selitys 2.2.2021
- Asemakaavaote määräyksineen

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi kehotukset, selvityspyynnöt saadut vastineet, asemakaavaotteen ja rakennuslupapäätöksen
- velvoittaa Asunto Oy Tuusulan Helmet lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa JLK2 Invest Oy:n lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa JLK2 Invest Oy:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa Stonerin Oy:n lopettamaan vuokrauksen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- asettaa Stonerin Oy:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi

Puheenjohtajan avattua keskustelun, Jari Raita ehdotti asian pöydälle jättämistä. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

- merkitä tiedoksi kehotukset, selvityspyynnöt saadut vastineet, asemakaavaotteen ja rakennuslupapäätöksen
- velvoittaa Asunto Oy Tuusulan Helmet lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa JLK2 Invest Oy:n lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa JLK2 Invest Oy:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa Stonerin Oy:n lopettamaan vuokrauksen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Stonerin Oy:lle 4000 euron uhkasakon veloitteen noudattamisen tehostamiseksi

Rakennusvalvontajaosto, 26.08.2021, § 26

Valmistelija / lisätiedot:
Sakari Eskelinen
sakari.eskelinen@tuusula.fi
lakimies

Liitteet

- 1 Liite 3. Tiedoksianto, rakval 26.8.2021
Ei vielä julkinen, Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24
- 2 Liite 2-3. PRH2Trade Asunto Oy Tuusulan Helmet, rakval 26.8.2021
Ei vielä julkinen, Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24
- 3 Liite 2-2. PRH2Trade JKL2 Invest Oy, rakval 26.8.2021
Ei vielä julkinen, Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24
- 4 Liite 2-1. PRH2Trade Stonerin Oy, rakval 26.8.2021
Ei vielä julkinen, Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

5 Liite 1. Valituksenalainen päätös, rakval 26.8.2021

Ei vielä julkinen, Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24

6 KHO_2021_76 Korkein hallinto-oikeus vuosikirjapäätös, rakval 26.8.2021

7 KHO_2021_77 Korkein hallinto-oikeus vuosikirjapäätös, rakval 26.8.2021

8 Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle 4.6.2021, rakval 26.8.2021

Ei vielä julkinen, Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24

UHKASAKON ASETTAMISPÄÄTÖS ASEMAKAAVAN VASTAISEN TOIMINNAN LOPETTAMISEKSI, LAUSUNTO HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Lausuntopyyntö

Helsingin hallinto-oikeus pyytää rakennusvalvontajaoston lausuntoa uhkasakon asettamispäätöksestä tehdystä valituksesta pyydetyn lisäajan puitteissa 28.8.2021 mennessä

Tausta

Tuusulan rakennusvalvontajaosto päätti 25.3.2021 pidetyssä kokouksessaan (TUUDno-2021-589) asettaa uhkasakon asemakaavan vastaisen toiminnan lopettamiseksi kiinteistöllä 858-409-2-210. Päätös on annettu tiedoksi 7.5.2021. Kyse on ollut rakennusvalvontajaoston tulkinnan mukaan luvattoman majoitustoiminnan harjoittamisesta ja sallimisesta.

Valitus

Helsingin hallinto-oikeuteen on valitettu kyseisestä päätöksestä ja valittajina samassa valituskirjelmässä ovat kaikki kolme uhkasakon asettamispäätöksessä kohteena olevaa tahoa: Asunto Oy Tuusulan Helmet, JKL2 Invest Oy ja Stonerin Oy. Valituksessa vaaditaan uhkasakkopäätöksen kumoamista ja täytäntöönpanokieltoa. Valitusta perustellaan väitteellä siitä, että lainmukaisia edellytyksiä uhkasakon asettamiselle ei olisi ollut. Valittajien mukaan kyse ei olisi hotellitoimintaan verrattavasta toiminnasta vaan se rinnastuu asuntojen lyhytaikaiseen vuokraukseen, kuten Airbnb:n kautta tapahtuvassa toiminnassa tehdään. Valittajien mukaan Forenom toimii samalla liiketoiminta-alueella, eikä sitäkään pidetä hotellitoimintana. Valittajien mukaan rakennusvalvontajaoston päätöksen viittaus maankäyttö- ja rakennusasetukseen on epärelevantti tässä asiassa. Valituksessa viitataan myös Korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä olevaan oikeusprosessiin, joka voi linjata joltakin osin tulkintaa myös tässä prosessissa. Valituksen perustelut käyvät yksityiskohtaisesti ilmi esityslistan liitteenä olevasta valituskirjelmästä.

Oikeuskäytäntö

Korkein hallinto-oikeus on antanut 7.6.2021 kaksi vuosikirjapäätöstä, jotka tukevat rakennusvalvontajaoston ratkaisua uhkasakon asettamisen puolesta. Ohessa molempien päätösten selostus referoituna sellaisenaan suoraan Korkeimman hallinto-oikeuden verkkosivulta.

KHO:2021:77

"A oli pyytänyt kunnan rakennusvalvontaviranomaista ryhtymään toimenpiteisiin kahdella hänen asuinkiinteistönsä rajautuvalla tontilla harjoitettavan majoitustoiminnan luonteisen huoneistojen vuokraustoiminnan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

lopettamiseksi. Toisella mainituista tonteista sijaitsi neljä huoneistoa käsittävä rivitalo ja toisella kaksi paritaloa. Kolmelle kahden paritalon yhteensä neljästä huoneistosta oli myönnetty vuonna 2006 poikkeamislupa asemakaavan käyttötarkoituksesta majoitustoimintaan, joten A:n toimenpidepyyntö koski muita kuin poikkeamispäätöksessä tarkoitettuja huoneistoja.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimiva ympäristölautakunta oli päättänyt olla ryhtymättä toimenpiteisiin A:n pyynnön johdosta. Lautakunta perusteli päätöstään muun ohella sillä, että vuokraustoimintaa voitiin pitää alueelle tyypillisenä, koska samaan kortteliin oli jo myönnetty poikkeamislupa majoitustoimintaan.

Kysymyksessä olevat tontit sijaitsivat asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi osoitetulla alueella, ja toimenpidepyynnön kohteena olevat huoneistot olivat rakennusluvan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoja. Asiassa oli kuitenkin selvitetty, että toimenpidepyynnössä tarkoitettua yhtä kalustettua paritalohuoneistoa ja ainakin yhtä kalustettua rivitalohuoneistoa oli tarjottu toistuvasti vuokralle myös lyhytkestoisilla sopimuksilla.

Korkein hallinto-oikeus totesi, että käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa oli tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastasivatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista oli se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.

Kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voitu pitää asuinalueelle tyypillisenä, ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastannut tavanomaista pientaloasumista. Sillä, oliko kysymys liiketoiminnasta tai sillä, mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välisissä vuokrasopimuksissa sovellettiin, ei ollut maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä.

Asemakaavoitetulla alueella alueen pääasiallinen käyttötarkoitus osoitetaan asemakaavassa. Koska nyt kysymyksessä olevat tontit sijoittuivat asuinpientalojen korttelialueelle, kyseessä olevaa vuokraustoimintaa ei voitu tässä tapauksessa pitää alueelle tyypillisenä yksinomaan sillä perusteella, että yhdelle mainitulle korttelialueelle sijoittuvista tonteista oli myönnetty kolmea huoneistoa koskeva poikkeamislupa majoitustoimintaan.

Kun otettiin huomioon, että ainakin kahta toimenpidepyynnössä tarkoitettua huoneistoa käytettiin asiassa saadun selvityksen perusteella sellaiseen majoitustoimintaan, joka ei ollut alueella voimassa olevan asemakaavan ja tonteille myönnettyjen rakennuslupien mukaista, ympäristölautakunta ei ollut voinut päätöksessään esittämillään perusteilla ja kysymyksessä olevan vuokraustoiminnan laatua ja laajuutta yksityiskohtaisemmin selvittämättä päättää olla ryhtymättä asiassa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hallintolaki 31 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 2 momentti, 125 § 5 momentti, 182 § 1 momentti”

ja

KHO:2021:76

”Helsingin rakennusvalvontaviranomainen oli sakon uhalla velvoittanut asunto-osakeyhtiön kiinteistönomistajana sekä X Oy:n toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena lopettamaan asunto-osakeyhtiön omistamalla tontilla olevan kerrostalon 11 asuinhuoneiston käyttö majoitustiloina.

X Oy oli vuokrannut huoneistot asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajilta. Myös huoneistot X Oy:lle vuokranneet osakkeenomistajat, kuten A, oli velvoitettu sakon uhalla lopettamaan osakeomistuksensa perusteella hallitsemiensa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina.

Kerrostalossa oli 44 asuntoa ja liikehuoneistoja. Kerrostalo sijaitsi Helsingin ydinkeskustassa tontilla, joka oli osoitettu asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kysymyksessä olevat 11 huoneistoa olivat rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja.

Korkeimmassa hallinto-oikeudessa oli X Oy:n ja A:n valituksista otettava kantaa hallintopakon edellytyksiin. Tällöin oli ensin arvioitava, oliko rakennuksen osan eli kysymyksessä olevien 11 asuinhuoneiston käyttötarkoitusta muutettu vuokraustoiminnan johdosta rakennuslupaa edellyttävällä tavalla olennaisesti. Mikäli asuinhuoneistojen käytön katsottiin edellyttäneen rakennuslupaa, asiassa oli vielä erikseen otettava kantaa siihen, oliko A asuinhuoneiston X Oy:lle vuokranneena osakkeenomistajana voitu sakon uhalla velvoittaa lopettamaan puheena olevan asuinhuoneiston käyttö majoitustilana.

Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta koskevan harkinnan lähtökohtana oli paitsi myönnetty rakennuslupa myös kulloinkin kysymyksessä olevalle alueelle kaavassa osoitetut aluevaraukset. Tällöin oli tapauskohtaisesti arvioitava sitä, vastasivatko luvanvaraisuutta koskevan harkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset paitsi myönnettyä rakennuslupaa myös alueelle kaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Selvyiden vuoksi korkein hallinto-oikeus myös totesi, että maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ei ollut ratkaisevaa se, oliko harjoitetun toiminnan katsottava kuuluvan jakamistalouden tai alustatalouden ilmenemismuotoihin vai ei, vaan olennaista oli sen sijaan se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa oli.

X Oy:n harjoittamassa kalustettujen asuinhuoneistojen vuokraustoiminnassa oli ollut toiminnan laajuus ja huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Yhtiön vuokraamisissaan huoneistoissa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

huomioon ottaen ollut tyypillisiltä vaikutuksiltaan vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista vaan se oli ollut asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että X Oy oli voitu toiminnanharjoittajana ja vuokralaisena velvoittaa sakon uhalla lopettamaan vuokraamiensa huoneistojen käyttö majoitustiloina.

Korkein hallinto-oikeus totesi, että velvoite rakennusluvan ja asemakaavan vastaisen käytön lopettamiseksi voitiin kohdistaa samanaikaisesti eri tahoihin, jos näillä kullakin oli oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa velvoitetta. Kysymys oli velvoitteesta, joka voitiin toteuttaa eri tavoilla.

Osakkeenomistaja, joka oli vuokrannut osakeomistuksensa perusteella hallitsemansa huoneiston, vastasi osaltaan siitä, että huoneistoa käytettiin rakennusluvan ja asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Osakkeenomistajalla oli vuokrasopimus päättämällä oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus estää huoneiston käyttö muuhun tarkoitukseen. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että A oli osakkeenomistajana voitu velvoittaa sakon uhalla lopettamaan vuokraamansa asuinhuoneiston käyttö majoitustilana.

Korkein hallinto-oikeus hylkäsi X Oy:n ja A:n valitukset. Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muutettu.

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 ja 2 momentti, 125 § 5 momentti ja 182 §
Uhkasakkolaki 6 § ja 7 § 1 momentti”**

Lausunto

Rakennusvalvontajaosto pyydettyään lausuntonaan hallinto-oikeudelle, uudistaa jo uhkasakon asettamispäätöksessä esitetyt perustelut tehdyn ratkaisun puolesta. Kyse on ollut ja on asemakaavamerkintöjen ja -määräysten vastaisesta luvattomasta majoitustoiminnan harjoittamisesta, josta on aiheutunut häiriötä ympäristölle ja naapurustoon ja johon rakennusvalvonnan ja rakennusvalvontajaoston on tullut puuttua. Kyseessä olevan majoitustoiminnan harjoittaminen olisi edellyttänyt voimassaolevan asemakaavan muuttamista tai vähintään myönteistä poikkeamispäätöstä ja käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen mahdollistavaa rakennuslupapäätöstä. Koska näin ei ole toimittu, on majoitustoimintaan tullut puuttua uhkasakon asettamisella. Uhkasakko on tullut asettaa sekä majoitustoiminnan harjoittamisen, että sen harjoittamisen sallimisen lopettamiseksi. Näin ollen uhkasakko asetettiin kiinteistön omistajana olevalle asunto-osakeyhtiölle, huoneistojen omistajana olevalle yhtiölle ja vuokralaisena olevalle ja majoitustoimintaa aputoiminimellä hallinnoimalle yhtiölle. Rakennusvalvontajaosto vaatii valituksen ja täytäntöönpanokieltovaatimuksen hylkäämistä kaikkien muutoksenhakijoiden osalta perusteettomina.

Rakennusvalvontajaosto kiinnittää lopuksi huomiota valituksen viittaukseen Korkeimmassa hallinto-oikeudessa käsitellyssä olevan oikeustapauksen mahdolliseen vaikutukseen asian ratkaisuun. Korkein hallinto-oikeus onkin 7.6.2021 tehnyt kaksi tuoretta edellä referoitua vuosikirjaratkaisua KHO:2021:77 (Maankäyttö ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

rakentaminen - Rakennusvalvonta -Käyttötarkoituksen olennainen muutos -
Majoitustoiminta -Vuokraustoiminta - Lyhytkestoiset majoitusjaksot - Alustatalous) ja
KHO:2021:76 (Maankäyttö ja rakentaminen - Rakennusvalvonta - Hallintopakko -
Käyttötarkoituksen olennainen muutos - Asuminen - Majoitustoiminta -
Lyhytkestoiset majoitusjaksot - Vuokraustoiminta - Alustatalous - Velvoitteen
kohdentaminen - Uhkasakko - Osakkeenomistaja), jotka rakennusvalvonnan ja
rakennusvalvontajaoston käsityksen mukaan tukevat Tuusulassa käsillä olevassa
asiassa jaoston perusteltua näkemystä ja vaatimusta valituksen hylkäämisen puolesta.

Ehdotus

Esittelijä: Lasse Ketoja, rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi valituskirjelmän liitteineen
- merkitä tiedoksi Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökset 7.6.2021 KHO:2021:77 ja KHO:2021:76 ja liittää ne hallinto-oikeudelle toimitettavaan lausuntoonsa
- hyväksyä perusteluosan mukaisen lausunnon hallinto-oikeudelle toimitettavaksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

- merkitä tiedoksi valituskirjelmän liitteineen
- merkitä tiedoksi Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökset 7.6.2021 KHO:2021:77 ja KHO:2021:76 ja liittää ne hallinto-oikeudelle toimitettavaan lausuntoonsa
- hyväksyä perusteluosan mukaisen lausunnon hallinto-oikeudelle toimitettavaksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksi

Helsingin hallinto-oikeus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 27

Muut asiat

Ei muita asioita.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§25

Hallintovalitus

VALITUSOSOITUS

Valitusoikeus

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Valitus on tehtävä kirjallisesti.

Valitusviranomainen

Päätökseen haetaan muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusviranomaisen yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

00520 Helsinki

Puhelin 029 56 42000

Faksi 029 56 42079

sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

Valitusaika ja tiedoksisaanti

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaantipäivästä. Ajan laskeminen alkaa tiedoksisaantipäivää seuraavasta päivästä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu kuitenkin vielä seuraavan arkipäivän virka-ajan päättymiseen.

Tiedoksisaantipäivä lasketaan seuraavasti:

- Jos päätös on luovutettu asianosaiselle tai tämän edustajalle tiedoksisaantipäivä ilmenee tiedoksiannosta laaditusta kirjallisesta todistuksesta
- Jos päätös on lähetetty postitse saantitodistusta vastaan, tiedoksisaantipäivä ilmenee saantitodistuksesta
- Jos päätös on postitettu tavallisena kirjeenä sen katsotaan tulleen tiedoksi seitsemäntenä päivänä postituspäivästä, jollei muuta ilmene
- Jos päätös on annettu tiedoksi muulle henkilölle kuin asianosaiselle tai tämän edustajalle (sijaistiedoksianto), katsotaan asianosaisen saaneen päätöksen tiedoksi kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksisaantitodistuksen osoittamasta päivästä

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka osoitetaan hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava seuraavat asiat:

- päätös johon muutosta haetaan
- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset voidaan toimittaa
- miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta, mitä muutosta siihen vaaditaan tehtäväksi ja millä perusteilla muutosta vaaditaan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä:

- valituksenalainen päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- tiedoksisaantitodistus tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiamiehen valtakirja, mikäli asiamiehenä ei toimi asianajaja tai yleinen oikeusavustaja
- mahdolliset asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa hallinto-oikeudelle.

Valituksen voi toimittaa henkilökohtaisesti, postitse tai maksettuna postilähetyksenä, sähköisellä tiedonsiirtomenetelmällä taikka asiamiestä tai lähettiä käyttäen.

Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla. Valituksen on saavuttava viranomaiselle virka-aikana ennen 30 päivän valitusajan päättymistä.

Oikeuslaitoksen Internet-sivuilla on tarkemmat ohjeet asiakirjojen toimittamisesta sähköisesti: <http://www.oikeus.fi/fi/index/oikeuslaitos/asiakirjojentoimittaminen.html>

Lisätietoja

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) 2 §:n nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua, joka on hallinto-oikeudessa 260 euroa. Saman lain 5 §:ssä on määritelty niistä asioista, joista ei peritä oikeudenkäyntimaksua. Maksua ei myöskään peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§23, §24, §26, §27

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.