

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 24.04.2025, klo 17:00 - 17:27

Paikka Sahankulma, kokoustila Wendelin, Moukarinkuja 4

Käsitellyt asiat

§ 5 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 6 Pöytäkirjan tarkastus

§ 7 Oikaisuvaatimus johtavan rakennustarkastajan lupapäätökseen lupatunnus LP-858-2024-00256

§ 8 Helsingin hallinto-oikeuden päätös uhkasakkoasiassa, valitusoikeuden käyttäminen

§ 9 Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Kim Kiuru, puheenjohtaja
Mika Timonen (etäyhteys), 1. varapuheenjohtaja
Timo Huhtaluoma
Heikki Häyhä (etäyhteys)
Jessica Leppo

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Johanna Aho (etäyhteys), johtava rakennustarkastaja, esittelijä
Sakari Eskelinen (etäyhteys), lakimies
Anne Savolainen (etäyhteys), rakennustarkastaja

Poissa

Sanna Kervinen

Allekirjoitukset

Kim Kiuru
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Timo Huhtaluoma

Jessica Leppo

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 28.4.2025

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 5

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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 6

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirjan tarkastajien valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Timo Huhtaluoma ja Sanna Kervinen.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Timo Huhtaluoma ja Jessica Leppo.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 7

Oikaisuvaatimus johtavan rakennustarkastajan lupapäätökseen lupatunnus LP-858-2024-00256

TUUDno-2025-684

Valmistelija / lisätiedot:

Anne Savolainen, rakennustarkastaja, anne.savolainen@tuusula.fi
Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, johanna.aho@tuusula.fi

Liitteet

- 1 Luparatkaisun LP-858-2024-00256 naapurikuulemisen vastine naapurin huomautukseen, rakval 24.4.2025
- 2 Lupapäätöksen 01-0030-R Asemapiirros, rakval 24.4.2025
- 3 Oikaisuvaatimus 27.3.2025 , rakval 24.4.2025
- 4 Johtavan rakennustarkastajan päätöksen asemapiirros LP-858-2024-00256, rakval 24.4.2025
- 5 Johtavan rakennustarkastajan päätös 13.03.2025 LP-858-2024-00256, rakval 24.4.2025

Asia:

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt rakennuslupapäätöksen LP-858-2024-00256 paritalon rakennustöiden loppuun saattamiselle. Päätöksestä on jätetty yksi oikaisuvaatimus määräajassa.

Oikaisuvaatimuksen on jättänyt kiinteistön 858-405-0011-0150 omistaja.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen jättäneen kiinteistö rajautuu luvansaajan kiinteistöön ollen Tuusulan kunnan haltuun ottaman katualueen toisella puolella. Hänellä on siten maankäyttö- ja rakennuslain 192.1 § kohdan 1 mukaisesti rajanaapurina valitusoikeus hankkeesta.

Oikaisuvaatimus ja sen sisältö:

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että kiinteistön 858-405-0008-0009 omistajat eivät saa tehdä Sillanpäänpolulle toista ajoliittymää, vaan heidän tulee käyttää ainoastaan Lotta Svärdin kujalle liittyvää alkuperäisen rakennusluvan 01-0030-R mukaista ajoliittymää. Sillanpäänpolulle laittomasti tehty lisäliittymä kahden auton parkkipaikkoineen tulee purkaa ja palauttaa alkuperäiseen tilaansa.

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esiin muun muassa seuraavat seikat:
Vaaditaan, että Sillanpäänpolulle tehty lisäliittymä kahden auton parkkipaikkoineen puretaan ja palautetaan alkuperäiseen tilaansa. Oikaisuvaatimuksen tekijä haluaa, että liikennöinti kyseiselle pientalolle täytyy tapahtua alkuperäisen rakennusluvan mukaan eli paritalon eteläpuolelta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Vaadetta perustellaan seuraavasti:

1. Laittomalle lisäliittymälle ei ole mitään laillista perustetta.
2. Alkuperäisessä rakennusluvassa hyväksytyllä ajoliittymällä ja sen ajopihalla parkkipaikkoinen on hyvä, esteetön näkyvyys 8 metriä leveälle Lotta Svärdin kujalle, tehden siitä turvallisen ajoliittymän. Lotta Svärdin kujalta ajoliikenne ja jäte- sekä huoltoautot pääsevät pihaan helposti muuta liikennettä ja turvallisuutta vaarantamatta. Paritalolle riittää hyvin yksi parkkialue neljällä autopaikalla ja turvallisella ajoliittymällä kuten alkuperäisessä rakennusluvassa on osoitettu.
3. Laittomasti Sillanpäänpolulle tehty ajoliittymä parkkipaikkoinen on tehty mahdollisimman huonoon paikkaan. Sillanpäänpolku on ahdas ja mutkitteleva kävelytie. Katualueen leveys on 6 metriä, mitä kaventavat molemmin puolin maantieojat ja pientareet niin, että ajoväylän leveys on alle 3,5 metriä. Kohtaavat ajoneuvot eivät mahdu siinä ohittamaan toisiaan, vaan ne joutuvat peruuttamaan pihoihin väistääkseen toisiaan. Kadulla on peräkkäin kaksi lähes suorakulmaista mutkaa ja toiseen mutkaan on angetty tämä toinen ylimääräinen liittymä.
4. Pienessä pihassa liikennöivät henkilöautot, jäteauto ja huoltoautot häiritsevät ja vaarantavat kapean Sillanpäänpolun kävelytien liikennettä. Kävelytiestä käyttää kävelijät, lapset ja koiran ulkoiluttajat, joiden turvallisuus myös vaarantuu, kun ahtaasta ja huonosti näkyvältä pihalta ajetaan ja peruutetaan kapealle ja mutkaiselle kävelytielle. Tämä toinen ylimääräinen liittymä ja liikennöinti sieltä haittaa suuresti huomauttanutta ja muita naapureita.
5. Laittoman liittymän länsipuolella on suojeltu pähkinäpensas.
6. Sillanpäänpolulla on läpiajo kielletty ja vain pihaan ajo on sallittu.
7. Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 3.3.2 mukaan ”pientalotontille suositellaan rakennettavaksi enintään yksi 5 metriä leveä ajoliittymä.
8. Tuusulan kunta on ottanut haltuun ja hoitaakseen Sillanpäänpolun kävelytien ja vastaa myös siltä osin sen turvallisuudesta.
9. Sillanpäänpolun maan omistus on niiden tonttien omistajilla, joiden kautta Sillanpäänpolku menee, eli se on pääosin huomauttaneen omistuksessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä kirjoittaa oikaisuvaatimuksessaan, että kiinteistön 858-405-0008-0009 edustajat perustelevat laitonta toista lisäliittymää Sillanpäänpolulle sillä, että yhdenvertaisuuden nimissä tulee heillä olla sama oikeus ajoliittymälle Sillanpäänpolulle kuin muilla Sillanpäänpolun kiinteistöillä. Huomautuksen tekijän mukaan samaisessa ahtaassa mutkassa oleva ajoliittymä kiinteistölle 858-404-0041-0004. Silläkään ei hänen mukaansa ole lupaa liittymälleen Sillanpäänpolulle vaan kiinteistöllä tulisi olla kulku Onnelantielle.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on oikaisuvaatimuksessaan lisäksi maininnut, että hänen isänsä on rakentanut tien 1950-luvun alussa Rantatieltä rakentamalleen talolle ja naapurille. Hän raivasi metsän ja rakensi hedelmä- ja marjatilän. Nykyisin teiden nimet ovat Onnelantie, Lotta Svärdin kuja ja Sillanpäänpolku. Sitten kunta jatkoi Sillanpäänpolkua Syvärannankujalle ja teki Syvärannankujan jatkeen Järvenpääntielle heidän pihansa poikki. Kunta teki vielä Sillanpäänpolun, Syvärannankujan ja Syvärannankujan Järvenpääntielle johtavan jatkeen risteykseen tarpeettoman kääntöpaikan kokonaan heidän pihalleen. Tiet ja tarpeettomat kääntöpaikat vedettiin yksipuolisesti heidän pihalleen naapureita rasittamatta. Heidän tontistaan jäi yli 2000 m² teiden ja kääntöpaikkojen alle. Oikaisuvaatimuksen tekijän iäkäs äiti asui tuolloin yksin heidän talossaan ja huomauttanut asui itse ulkomailla. Kun hän huomasi, mitä oli tekeillä, hän teki oikaisuvaatimuksen ja valituksen, että teiden tulisi rasittaa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

tasapuolisesti myös naapureita. Tämän hän postitti pikakirjeenä, mutta kirje tuli perille 30 päivän valitusajan jälkeen, joten sitä ei huomioitu.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Asiaan liittyvä lainsäädäntö

MRL 192 §

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä sekä maisematyölupa- ja purkamislupapäätöksestä

Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;

MRL 133.1 §

Kuuleminen ja lausunnot

Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

MRL 135 §

Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;

2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;

3) rakennus soveltuu paikalle;

4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;

5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä

6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

MRL 187 §

Oikaisuvaatimus

Viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta tai muulta kunnan viranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätökseen on liitettävä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Vaatimus on viipymättä otettava asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi.

MRL 143§

Luvan voimassaolo ja jatkaminen

Jollei rakennustyötä ole aloitettu kolmessa vuodessa tai saatettu loppuun viiden vuoden kuluessa, lupa on rauennut. Muuta toimenpidettä koskeva lupa tai viranomaishyväksyntä on rauennut, jollei toimenpidettä ole suoritettu kolmen vuoden kuluessa. Määräajat alkavat luvan tai hyväksynnän lainvoimaiseksi tulosta. Purkamisluvan voimassaoloaikaa laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on rakennussuojelulain 9 §:n mukainen toimenpidekielto.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Asian selvittely:

1.1.2025 on tullut voimaan rakentamislaki (RakL), jonka 194 §:n mukaan lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Asia katsotaan loppuun käsitellyksi, kun loppukatselmus on pidetty. Lupahakemus on jätetty vireille 10.6.2024, joten asiassa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia.

Rakennuspaikka ja sen asemakaava:

Rakennuspaikka sijoittuu Lottakoti asemakaavan muutosalueelle. Asemakaava on tullut voimaan 28.1.2015. Rakennuspaikka sijoittuu AO-50 eli erillispientalojen korttelialueelle. Yhdessä asunnossa saa olla yksi asunto. Rakennukset on sijoitettava siten, että puita ja tontin luontoarvoja säilytetään mahdollisimman paljon. Aluetta on hoidettava siten, että sen maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys säilyy. Autopaikkoja on varattava kaksi asuntoa kohden

Paritalon alkuperäisen rakennusluvan LP-858-2024-00226 (01-0030-R) käsittelyn aikaan rakennuspaikka on sijoittunut Krapin rakennuskaavan alueelle. Kaavamerkintä on silloin ollut AO¹³ eli erillisten pientalojen korttelialue. Yhdessä rakennuksessa on saanut olla enintään kaksi asuntoa. Rakennukset on ollut sijoitettava siten, että olevia puita mahdollisimman paljon säilytetään. Autopaikkoja on tullut varata yksi asuntoa kohden. Uudisrakentamisen on tullut sopeutua olemassa olevaan ympäristöön ja rakennuskantaan rakennusten massoittelemisen ja materiaalien suhteen. 130 m levyisellä vyöhykkeellä LT-alueen länsireunasta on korttelialueen asuinrakennuksissa katto, seinä, ovi- ja ikkunarakenteet pitänyt tehdä niin, että liikenteen melu ei sisätiloissa ylitä 35 dB (A). Oikaisuvaatimuksessa puheena oleva Sillanpäänpolku on tämän vielä voimassa olevan asemakaavan alueella.

Alueella ei ole rakentamistapaohjetta.

Sillanpäänpolku on asemakaavassa pp/t aluetta eli jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tiealue, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Asian ratkaisu perusteluineen:

Oikaisuvaatimuksen tekijällä on valitusoikeus MRL 192 §:n mukaisena rakennuspaikan naapurina (viereinen tai vastapäinen alue). Oikaisuvaatimus on saapunut määrääjässä, joten se tulee käsitellä.

Lupahakemus kohdistuu kiinteistöön 858-405-0008-0009. Rakennuslupaa on haettu paritalon rakennustöiden loppuunsaattamiselle. Alkuperäisen rakennusluvan 01-0030-R voimassaolo on päättynyt 14.2.2006.

Alueelle on hyväksytty uusi asemakaava 28.1.2015. Rakentamisajankohtaan kortteli on ollut AO13 aluetta eli erillisten pientalojen korttelialuetta, missä yhteen rakennukseen on sallittu enintään kaksi asuntoa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Alkuperäisen lupapäätöksen määräämistä katselmuksista on suoritettu kaikki muut paitsi loppukatselmus. Käyttöönottokatselmuksen jälkeen on rakennukseen ja tontille tehty seuraavia lupakuvien vastaisia muutoksia:

- Käyttöullakko on otettu asuinkäyttöön kiinteällä portaikolla, jonka vuoksi rakennusoikeus on ylitetty runsaasti.
- Kellaritiloihin on tehty käyttötarkoituksen muutoksia. Kummassakin asunnoissa yhdestä varastosta on tehty harrastetila ja toisesta varastosta kylpyhuone.
- Kellareihin on lisätty takka ja hormi
- Tontin länsireunaan on rakennettu luvatta varastorakennelmat ja tontin pohjoispuolelle on tehty toinen ajoliittymä autopaikkoineen.

Suunnitelmia on käsittelyn yhteydessä korjattu niin, että käyttöullakko on palautettu ullakotilaksi ja kiinteät portaat sinne on poistettu. Tontin länsireunaan rakennetut varastot on poistettu ja itäpuolelle rakennetaan alle 10 m² varasto. Varaston sijainnille alle 4 metrin päähän kadun puoleisesta rajasta on saatu yhdyskuntatekniikan suostumus.

Toista ajoliittymää hakija on perustellut sillä, että asunnolle A on haluttu oma yksityisyys ilman häiritsevää ohikulkuliikennettä.

Oikaisuvaatimuksen tehnyt naapuri antoi lupahankkeesta naapurinhuomautuksen, jossa vaati, että liikennöinti paritalon pihaan täytyy tapahtua kuten se on alkuperäisessä rakennusluvassa esitetty eli paritalon eteläpuolelta.

Luvan hakija esitti naapurin huomautukseen vastineen, jossa totesi, että järjestelyillä on haluttu estää välittömästi asunnon A edessä tapahtuva yksityisyyttä häiritsevä ohikulku. Ohikävely tapahtuu noin 2,5 metrin päässä 1. kerroksen ja kellarin kylpyhuoneen ikkunoista. Ikkunoiden tulisi käytännössä olla jatkuvasti peitettyinä. Eteläpuoleisen asunnon A etupiha muuttuu näin muiden käytettäväksi pihatilaksi tuottaen huomattavaa häiriötä asunnon A Asukkaille. Vastineen liitteenä oli piirustus siitä, miten ohikulkijalla on suora näköyhteys ikkunoista asuntoon. Hakija on vastineessaan myös huomauttanut, että ajoliittymä on asemakaavan mukainen. Pohjoisen puoleisen pihan pysäköintijärjestelyjä muokataan siten, että auton kääntäminen tontilla helpottuu, eikä Sillanpäänpolulle ole tarvetta peruuttaa. Pohjoinen ajoliittymä on alle 5 metriä leveä.

Yhdyskuntatekniikalla ei ole ollut lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä huomauttamista toisen ajoliittymän tekemiseen Sillanpäänpolulle. Asemakaava ei myöskään kiellä ajoliittymää Sillanpäänpolulle. Sillanpäänpolku on asemakaavassa pp /t aluetta eli jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tiealueeksi, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu. Sillanpään polulta on myös muille siihen rajoittuviin kiinteistöihin kulku. Myös huomauttaneen kiinteistön ajoliittymä on ilmakuvaan mukaan kyseiseltä polulta. Asemakaavojen laatimisen yhteydessä on tutkittu liikenneturvallisuuden kannalta rakennuspaikoille ajon salliminen. Ratkaisu on voimassa olevien asemakaavojen mukainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vaatinut, että Sillanpäänpolulle tehty lisäliittymä kahden auton parkkipaikkoineen puretaan ja palautetaan alkuperäiseen tilaansa. Hän perustelee vaadettaan muun muassa sillä, että toiselle ajoliittymälle ei ole laillista perustetta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusluvan myöntäminen on oikeudellista harkintaa eli se on tiukasti sidottu lakiin. Mikäli haettu rakentaminen täyttää rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella (MRL 135 §), niin rakennuslupa tulee myöntää. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei ole määrätty, että kiinteistölle saa olla vain yksi ajoliittymä. Tuusulan kunnan rakennusjärjestyksessä suositellaan, että pientalotontille rakennetaan enintään 5 m leveä ajoliittymä. Tämä on siis suositus. Asemakaavassa Sillanpäänpolku on merkattu pp/t alueeksi eli jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi tiealueeksi, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu. Yhdyskuntatekniikka on puoltanut hakemusta. Koska hanke on asemakaavan mukainen, niin rakennuslupa on tullut myöntää.

Esittelijän kanta on, ettei oikaisuvaatimuksessa ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella rakennuslupapäätöstä tulisi muuttaa. Johtavan rakennustarkastajan rakennuslupapäätös tulisi pysyttää voimassa.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi oikaisuvaatimuksen liitteineen
- yhtyä johtavan rakennustarkastajan näkemykseen ja perusteluihin asiassa ja siten hylätä oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusvalvontajaosto, § 16, 25.03.2021

Rakennusvalvontajaosto, § 26, 26.08.2021

Rakennusvalvontajaosto, § 8, 21.05.2024

Rakennusvalvontajaosto, § 12, 06.06.2024

Rakennusvalvontajaosto, § 16, 15.08.2024

Rakennusvalvontajaosto, § 8, 24.04.2025

§ 8

Helsingin hallinto-oikeuden päätös uhkasakkoasiassa, valitusoikeuden käyttäminen

TUUDno-2021-589

Rakennusvalvontajaosto, 25.03.2021, § 16

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, johanna.aho@tuusula.fi

Sakari Eskelinen, lakimies, sakari.eskelinen@tuusula.fi

Liitteet

- 1 Rakennuslupapäätös 11-551-R, rakval 25.3.2021
- 2 Rakennuslupapäätös 04-261-R, rakval 25.3.2021
- 3 Alueen asemakaava ja määräykset, rakval 25.3.2021
- 4 Selitys 2.2.2021, rakval 25.3.2021
- 5 Selityspyyntö kehotuksen laiminlyönnistä 5.11.2020, rakval 25.3.2021
- 6 Kehotus As Oy Tuusulan Helmet, rakval 25.3.2021
- 7 As Oy Tuusulan vesimies, vastine 3.12.2019, rakval 25.3.2021
- 8 Selitys 20.11.2019, rakval 25.3.2021
- 9 Selvityspyyntö 28.10.2019, 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 selvityspyynnöllä. 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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.
- 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 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 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 Pescator 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 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset oppaan 12 mukaan K- tai KL-merkinnällä osoitetulle alueilla. 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 määrääkaan mennessä noudatettu. Kahta huoneistoa markkinoidaan niin Pescators Villat verkkosivuilla kuin muillakin verkkosivuilla edelleen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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

Sovelletut lainkohdat:

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

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

määräajassa 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 teettämisuhkaa 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 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, selvityspyynnot 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 velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- 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 velvoitteen 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 velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi

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

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

- merkitä tiedoksi kehotukset, selvityspyynnot 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 velvoitteen 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 velvoitteen 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 velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi

Rakennusvalvontajaosto, 26.08.2021, § 26

Valmistelijat / lisätiedot:

Sakari Eskelinen, lakimies, sakari.eskelinen@tuusula.fi

Liitteet

- 1 KHO_2021_76 Korkein hallinto-oikeus vuosikirjapäätös, rakval 26.8.2021
- 2 KHO_2021_77 Korkein hallinto-oikeus vuosikirjapäätös, rakval 26.8.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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 rakennuslupan 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.

Hallintolaki 31 §

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

ja

KHO:2021:76

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

”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 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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 pyydettyä 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 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 - Veloitteen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

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.

Rakennusvalvontajaosto, 21.05.2024, § 8

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, johanna.aho@tuusula.fi
Sakari Eskelinen, lakimies, sakari.eskelinen@tuusula.fi

Asian taustaa:

Rakennusvalvontajaosto on kokouksessaan 25.3.2021 § 16 päättänyt

- velvoittaa lopettamaan vuokrauksen sallimisen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle 4000 euron uhkasakon velvoitteen 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 velvoitteen 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 velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi

Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen (HHAO) ja HHAO teki valituksesta 10.10.2022 (Dnro 22903/03.04.04.16/2021) päätöksen, jossa hallinto-oikeus hylkäsi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

valituksen. Tästä päätöksestä haettiin korkeimmasta hallinto-oikeudesta (KHO) valituslupaa, jota se ei kuitenkaan KHO:n 29.10.2023 päätöksellä (Dnro 3182/03. 04.04.04.16/2022) myöntänyt. Näin ollen rakennusvalvontajaoston päätös 26.8.2021 § 26 on voimassa, siten kuin hallinto-oikeus on asian arvioinut.

Rakennusvalvonta on varannut asianosaisille mahdollisuuden tulla kuulluksi ennen uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi ja mahdollisen uuden uhkasakon asettamista. Tämä kuulemiskirje on haastemiehen toimittamana saatu toimitettua tiedoksi Stonerin Oy:lle ja Jkl2 Invest Oy:lle 12.4.2024. Määräaika kaikkien veloitettujen osalta erikseen selityksen antamiseen oli 7 vrk selityspyynnön vastaanottamisesta. Stonerin Oy ja Jkl2 Invest Oy ovat yhdessä antaneet 15.4.2024 sähköpostitse selvityksen, jonka mukaan lyhytaikainen vuokraustoiminta on näissä huoneistoissa päättynyt jo vuonna 2023. Huoneistoja ei voi tällä hetkellä vuokrata/ ostaa kuin pidempiaikaiseen asumiseen, eivätkä ne ole olleet enää kuukausiin varattavissa esim. booking.com sivustolta. Selityspyyntöön annetuista vastineista ei ilmene tarkemmin, että milloin toiminta on lopetettu. Saadun lisäselvityksen mukaan majoitustoiminta on lakannut 08/2023.

Rakennusvalvonta on pyytänyt alun perin asian vireille panneen tahon, naapurikiinteistön, kantaa nykyiseen toimintaan. Naapurikiinteistön sähköpostitse 28.2.2024 antaman näkemyksen mukaan toiminta on jatkunut, mutta se on vähäisempää, eikä niin häiritsevää kuin aiemmin. Rakennusvalvonnan selvityksen mukaan verkkosivustojen varauspalveluista kohteet löytyvät hakemalla, mutta varauksia niihin ei verkkosivujen kautta pysty tekemään. Erikseen yhteyttä ottamalla voi varauksen toki tehdä. Sitä miten pitkäksi aikaa varaus on mahdollista tehdä, ei näin ollen pystytä varmistamaan.

Ratkaisu:

Stonerin Oy ja Jkl2 Invest Oy ovat yhteisessä vastineessaan todenneet, että lyhytaikainen vuokraustoiminta on päättynyt vuonna 2023. Saadun lisäselvityksen mukaan lyhytaikainen vuokraustoiminta on lakannut 08/2023. Rakennusvalvontajaosto on antanut määräyksen luvattoman toiminnan lopettamiseksi jo 26.8.2021 ja asettanut veloitetuille erikseen 4000 euron uhkasakon määräyksen tehostamiseksi. HHAO on päätöksellään pidentänyt määräaikaa siten, että luvaton toiminta tulee lopettaa 1.1.2023 mennessä. Tämän jälkeen päätöksestä on haettu valitusoikeutta KHO:lta sitä saamatta. KHO:n ratkaisu on saatu loppuvuodesta 2023. Ilmeisemmin toiminta on jatkunut tämän valitusajan eli HHAO:n ratkaisun ja siihen liittyvän määräajan jälkeenkin.

Koska luvaton toiminta on mitä ilmeisemmin nyt lakannut, voidaan todeta, että uhkasakkopäätöstä ja velvoitetta on vihdoon noudatettu. Koska HHAO:n asettaman määräajan 1.1.2023 jälkeen toiminta on kuitenkin vielä mitä ilmeisemmin jatkunut, tulee rakennusvalvontajaoston 25.3.2021 päätöksellään asettama uhkasakko tuomita maksettavaksi täysimääräisesti kahden veloitetun ja selityspyynnön tiedoksisaaneen, sekä siihen vastanneen osalta, eli Stonerin Oy:n ja Jkl2 Invest Oy:n osalta. Sen sijaan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

haastemies ei ole tavoittanut Asunto-osaakeyhtiö Tuusulan Helmetiä, joten sen osalta uhkasakon tuomitseminen siirtyy myöhemmäksi. Koska varmaa näyttöä lyhytaikaisen majoitustoiminnan jatkumisesta ei ole, katsoo rakennusvalvonta, ettei uutta uhkasakkoa nyt esitetä asetettavaksi.

Asian käsittelystä rakennusvalvontajaostossa peritään rakennusvalvontataksan 11.6 §:n mukainen 500 euron maksu jokaisen velvoitettavan osalta erikseen.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätökset sekä asianosaisille lähetetyt selityspyynnot ja niihin saadut vastineet
- tuomita maksettavaksi JLK2 Invest Oy:lle aiemmin asetetun 4 000 euron kiinteän uhkasakon
- tuomita maksettavaksi Stonerin Oy:lle aiemmin asetetun 4 000 euron kiinteän uhkasakon

Kokouskäsittely

Esittelijä teki asian selostustekstiin seuraavat korjaukset ja lisäykset (korostettuna)

Rakennusvalvonta on varannut asianosaisille mahdollisuuden tulla kuulluksi ennen uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi ja mahdollisen uuden uhkasakon asettamista. Tämä kuulemiskirje on haastemiehen toimittamana saatu toimitettua tiedoksi Stonerin Oy:lle ja Jkl2 Invest Oy:lle 12.4.2024. Määräaika kaikkien velvoitettujen osalta erikseen selityksen antamiseen oli 7 vrk selityspyynnön vastaanottamisesta. Stonerin Oy ja Jkl2 Invest Oy ovat yhdessä antaneet 15.4.2024 sähköpostitse selvityksen, jonka mukaan lyhytaikainen vuokraustoiminta on näissä huoneistoissa päätynyt jo vuonna 2023. Huoneistoja ei voi tällä hetkellä vuokrata/ostaa kuin pidempiaikaiseen asumiseen, eivätkä ne ole olleet enää kuukausiin varattavissa esim. booking.com sivustolta. Selityspyyntöön annetuista vastineista ei ilmene tarkemmin, että milloin toiminta on lopetettu. **Saadun lisäselvityksen mukaan majoitustoiminta on lakannut 08/2023.**

Tekstin ratkaisu-kappaleeseen lisättiin alla korostettu lause ja poistettiin toinen lause: Tämän tarkempaa tietoa asianosainen ei ole toiminnan loppumisesta ilmoittanut.

Kehotettu taho on vastineessaan todennut, että lyhytaikainen vuokraustoiminta on päätynyt vuonna 2023. **Saadun lisäselvityksen mukaan lyhytaikainen vuokraustoiminta on lakannut 08/2023.** Rakennusvalvontajaosto on antanut määräyksen luvattoman toiminnan lopettamiseksi jo 26.8.2021 ja asettanut veloitetuille erikseen 4000 euron uhkasakon määräyksen tehostamiseksi. HHAO on päätöksellään pidentänyt määräaikaan siten, että luvaton toiminta tulee lopettaa 1.1.2023 mennessä. Tämän jälkeen päätöksestä on haettu valitusoikeutta KHO:lta sitä saamatta. KHO:n ratkaisu on saatu loppuvuodesta 2023. Ilmeisemmin toiminta on jatkunut tämän valitusajan eli HHAO:n ratkaisun ja siihen liittyvän määräajan jälkeenkin

Jaosto hyväksyi korjaukset yksimielisesti.

Muutokset on huomioitu pöytäkirjan asiatekstissä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

- merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätökset sekä asianosaisille lähetetyt selvityspyynnöt ja niihin saadut vastineet
 - tuomita maksettavaksi JLK2 Invest Oy:lle aiemmin asetetun 4 000 euron kiinteän uhkasakon
 - tuomita maksettavaksi Stonerin Oy:lle aiemmin asetetun 4 000 euron kiinteän uhkasakon
-

Rakennusvalvontajaosto, 06.06.2024, § 12

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, johanna.aho@tuusula.fi
Sakari Eskelinen, lakimies, sakari.eskelinen@tuusula.fi

Rakennusvalvontajaosto on kokouksessaan 25.3.2021 § 16 päättänyt

- 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 4 000 euron uhkasakon velvoitteen 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 4 000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa Stonerin Oy:n lopettamaan vuokrauksen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Stonerin Oy:lle 4 000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi

Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen (HHAO) ja HHAO teki valituksesta 10.10.2022 (Dnro 22903/03.04.04.16/2021) päätöksen, jossa hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Tästä päätöksestä haettiin korkeimmasta hallinto-oikeudesta (KHO) valituslupaa, jota se ei kuitenkaan KHO:n 29.10.2023 päätöksellä (Dnro 3182/03.04.04.04.16/2022) myöntänyt. Näin ollen rakennusvalvontajaoston päätös 25.3.2021 § 16 on voimassa, siten kuin hallinto-oikeus on asian arvioinut.

Rakennusvalvonta on varannut asianosaisille mahdollisuuden tulla kuulluksi ennen uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi ja mahdollisen uuden uhkasakon

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

asettamista. Kahden velvoitetun osalta (Sonerin Oy ja JLK2 Invest Oy) tiedoksianto oli tapahtunut jo 14.4.2024 ja näiden osalta uhkasakon tuomitseminen käsiteltiin toukokuun rakennusvalvontajaostossa § 8 Uhkasakon tuomitseminen asemakaavan vastaisen toiminnan lopettamiseksi kiinteistöllä 858-409-2-210. Kolmannen velvoitetun (Asunto Oy Tuusulan Helmet) osalta kuulemiskirje on haastemiehen toimittamana saatu toimitettua tiedoksi 15.5.2024. Määräaika kaikkien velvoitettujen osalta erikseen selityksen antamiseen oli 7 vrk selityspyynnön vastaanottamisesta. Asunto Oy Tuusulan Helmet on todennut 16.5.2024 antamassaan vastineessaan, ettei asunto Oy ole liittynyt operatiiviseen vuokraustoimintaan millään tavalla. Valmistelija huomauttaa, että Asunto Oy:n velvollisuus on puuttua luvattomaan toimintaan.

Aiemmin saadun selvityksen mukaan huoneistoja ei voi tällä hetkellä vuokrata/ ostaa kuin pidempiaikaiseen asumiseen, eivätkä ne ole olleet enää kuukausiin varattavissa esim. booking.com sivustolta. Toimita on selvityksen mukaan lakannut 08/2023.

Rakennusvalvonta on pyytänyt alun perin asian vireille panneen tahon, naapurikiinteistön, kantaa nykyiseen toimintaan. Naapurikiinteistön näkemyksestä toiminta on jatkunut, mutta se on vähäisempää, eikä niin häiritsevää kuin aiemmin. Rakennusvalvonnan selvityksen mukaan verkkosivustojen varauspalveluista kohteet löytyvät hakemalla, mutta varauksia niihin ei verkkosivujen kautta pysty tekemään. Erikseen yhteyttä ottamalla voi varauksen toki tehdä. Sitä miten pitkäksi aikaa varaus on mahdollista tehdä, ei näin ollen pystytä varmistamaan.

Ratkaisu:

Kehotettu taho on vastineessaan todennut, ettei Asunto Oy Tuusulan Helmet ole liittynyt vuokraustoimintaan. Tiedossa ei kuitenkaan ole, että Asunto Oy Tuusulan Helmet olisi puuttunut luvattomaksi todettuun toimintaan, vaan toiminta on HHAO:n päätöksessä määrittämän määräajan 1.1.2023 jälkeen jatkunut saadun selvityksen perusteella kahdeksan kuukautta 08/2023 saakka

Koska luvaton toiminta on mitä ilmeisemmin nyt lakannut, voidaan todeta, että uhkasakkopäätöstä ja velvoitetta on vihdoinkin noudatettu. Koska HHAO:n asettaman määräajan 1.1.2023 jälkeen toiminta on kuitenkin vielä mitä ilmeisemmin jatkunut, tulee rakennusvalvontajaoston 25.3.2021 päätöksellään asettama uhkasakko tuomita maksettavaksi täysimääräisesti nyt myös Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle.

Asian käsittelystä rakennusvalvontajaostossa peritään rakennusvalvontataksan 11.6 §:n mukainen 500 euron maksu jokaisen velvoitettavan osalta erikseen.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi asiassa annetut hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut sekä rakennusvalvonnan lähettämät selityspyynnot ja niihin saadut vastineet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- tuomita maksettavaksi Asunto Oy Tuusulan Helmet:lle aiemmin asetetun 4 000 euron kiinteän uhkasakon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Rakennusvalvontajaosto, 15.08.2024, § 16

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, johanna.aho@tuusula.fi
Sakari Eskelinen, lakimies, sakari.eskelinen@tuusula.fi

Liitteet

1 12.7.2024 Helsingin hallinto-oikeus, lausuntopyyntö, rakval. 15.8.2024

Helsingin hallinto-oikeus (HHAO) on pyytänyt rakennusvalvontajaostolta lausuntoa kokien rakennusvalvontajaoston 21.5.2024 päätöksestä § 8 (TUUDno-2021-589) koskien uhkasakon tuomitsemista. Lausuntoa HHAO on pyytänyt 16.8.2024 mennessä.

Taustaa:

Rakennusvalvontajaosto on kokouksessaan 25.3.2021 § 16 päättänyt

- 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 4 000 euron uhkasakon velvoitteen 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 4 000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi
- velvoittaa Stonerin Oy:n lopettamaan vuokrauksen lyhytaikaiseen majoitustoimintaan huoneistoissa 6a 1 ja 6a 2 1.5.2021 mennessä
- asettaa Stonerin Oy:lle 4 000 euron uhkasakon velvoitteen noudattamisen tehostamiseksi

Päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen (HHAO) ja HHAO teki valituksesta 10.10.2022 (Dnro 22903/03.04.04.16/2021) päätöksen, jossa hallinto-oikeus hylkäsi valituksen. Tästä päätöksestä haettiin korkeimmasta hallinto-oikeudesta (KHO) valituslupaa, jota se ei kuitenkaan KHO:n 29.6.2023 päätöksellä (Dnro 3182/03.04.04.16/2022) myöntänyt. Näin ollen rakennusvalvontajaoston päätös 25.3.2021 § 16 on voimassa, siten kuin hallinto-oikeus on asian arvioinut.

Rakennusvalvonta on varannut asianosaisille mahdollisuuden tulla kuulluksi ennen uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi ja mahdollisen uuden uhkasakon asettamista. Stonerin Oy ja Jkl2 Invest Oy ovat yhdessä antaneet 15.4.2024

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sähköpostitse selvityksen, jonka mukaan lyhytaikainen vuokraustoiminta on näissä huoneistoissa päättynyt jo vuonna 2023. Huoneistoja ei voi tällä hetkellä vuokrata/ostaa kuin pidempiaikaiseen asumiseen, eivätkä ne ole olleet enää kuukausiin varattavissa esim. booking.com sivustolta. Selityspyyntöön annetuista vastineista ei ilmene tarkemmin, että milloin toiminta on lopetettu. Saadun lisäselvityksen mukaan majoitustoiminta on lakannut 08/2023. Toiminta on HHAO:n päätöksessä määrittämän määräajan 1.1.2023 jälkeen jatkunut saadun selvityksen perusteella siis kahdeksan kuukautta ja KHO:n päätöksen jälkeen noin kaksi kuukautta.

Rakennusvalvonta on pyytänyt alun perin asian vireille panneen tahon, naapurikiinteistön, kantaa nykyiseen toimintaan. Naapurikiinteistön näkemyksestä toiminta on jatkunut, mutta se on vähäisempää, eikä niin häiritsevää kuin aiemmin. Rakennusvalvonnan oman selvityksen mukaan (liite 2) verkkosivustojen varauspalveluista kohteet löytyvät hakemalla, mutta varauksia niihin ei nähtävästi verkkosivujen kautta pysty suoraan tekemään. Erikseen yhteyttä ottamalla voi varauksen toki tehdä. Sitä miten pitkäksi aikaa varaus on mahdollista tehdä, ei näin ollen pystytä varmistamaan.

Rakennusvalvontajaoston lausunto:

Ensimmäisenä rakennusvalvontajaosto oikaisee päätöksen taustatekstissä olleen virheen korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksen päivämäärästä. KHO on antanut ratkaisun 29.6.2023, ei 29.10.2023 kuten tekstiin on virheellisesti kirjattu.

Uhkasakkolaki 10 §:n mukaan edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta. Uhkasakon tuomitsemista koskeva päätös on KHO:n päätöksen mukaisesti saanut lainvoiman 29.6.2023 ja asianosainen on selvityksessään todennut, että asemakaavan vastainen toiminta on päättynyt elokuussa 2023, eli lainvoimaisen päätöksen jälkeen. Toiminta on siis jatkunut asianosaisilta saadun selvityksen mukaan lainvoimaisen päätöksen jälkeenkin, toisin kuin itse valituksessa todetaan. Vaikka toiminta on asianosailta saadun selvityksen/väitteen mukaan jatkunut vain reilun kuukauden päätöksen lainvoimaisuudeksi tulosta, on rakennusvalvontajaoston ratkaisuun vaikuttanut myös se, että asian vireille saattaneen naapurin mukaan toiminnan jatkumisesta olisi ilmennyt viitteitä vielä paljon myöhemminkin. Tämä perustuu siihen, että rakennusvalvonta oli pyytänyt alun perin asian vireille panneen tahon, naapurikiinteistön, kantaa nykyiseen toimintaan. Naapurikiinteistön näkemyksestä toiminta on jatkunut, mutta se on vähäisempää, eikä niin häiritsevää kuin aiemmin. Kuitenkin häiriötä on siis ilmennyt konkreettisina esimerkein. Sähköpostikeskustelu tästä on lausunnon liitteenä (liite 1). Kokonaisuutena saadun selvityksen perusteella rakennusvalvontajaosto on siis päättänyt tuomitsemaan jo asetut kiinteät uhkasakot maksettaviksi. Uuden uhkasakon asettamisesta on toistaiseksi pidättäydytty, odottamaan mahdollisia lisäselvityksiä toiminnan jatkumisesta ja luonteesta.

Rakennusvalvontajaosto katsoo toimineensa uhkasakon tuomitsemisasiassa uhkasakkolain 10 §:n mukaisesti. Rakennusvalvontajaosto katsoo, että sillä on ollut velvollisuus tuomita aiemmin asetetut kiinteät uhkasakot täysimääräisenä maksettavaksi. Asianomaiset eivät ole esittänyt rakennusvalvonnalle pätevää syytä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

siitä, miksi toimintaa ei ole lopetettu heti KHO:n päätöksen tultua tietoon. Sitä miksi toimintaa on kuitenkin jatkettu vielä KHO:n päätöksen jälkeen, ei rakennusvalvonnalle annetussa lisäselvityksessä ole avattu enempää. Lisäksi vuokraustoiminnan häiritseväksi kokeneet haitankärsijät ovat ilmoittaneet toiminnan jatkumisesta vielä myöhemminkin, kuin asianosaiset ovat väittäneet sen loppuneen. Tämän johdosta rakennusvalvontajaosto ei ole myöskään katsonut tarpeelliseksi arvioida kiinteän uhkasakon tuomitsemista pienempänä kuin alun perin oli asetettu.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi valituksen liitteineen
- hyväksyä perusteluosan mukaisen lausunnon liitteineen Helsingin hallinto-oikeudelle toimitettavaksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Rakennusvalvontajaosto, 24.04.2025, § 8

Valmistelija / lisätiedot:

Sakari Eskelinen, lakimies, sakari.eskelinen@tuusula.fi

Liitteet

1 4.4.2025 Helsingin hallinto-oikeuden päätös, Dnro 3737/03.04.04.04.16/2024, rakval 24.4.2025

Asian tausta

Tuusulan kunnan rakennusvalvontajaosto oli päätöksellään 21.5.2024 § 8 päättänyt tuomita maksettavaksi JKL2 Invest Oy:lle ja Stonerin Oy:lle aiemmin asetetut 4 000 euron kiinteät uhkasakot.

Päätöksen perustelujen mukaan Stonerin Oy ja JKL2 Invest Oy olivat yhdessä antaneet 15.4.2024 sähköpostitse selvityksen, jonka mukaan yhtiöiden harjoittama lyhytaikainen vuokraustoiminta oli näissä huoneistoissa päättynyt jo vuonna 2023. Huoneistoja ei voinut enää vuokrata tai ostaa kuin pidempiaikaiseen asumiseen, eivätkä ne ole olleet enää kuukausiin varattavissa esimerkiksi Booking.com-sivustolta.

Rakennusvalvonnan lähettämään selityspyyntöön annetuista vastineista ei ilmennyt tarkemmin, milloin toiminta on lopetettu. Saadun lisäselvityksen mukaan majoitustoiminta oli lakannut elokuussa 2023. Alun perin asian vireille panneen naapurikiinteistön sähköpostitse 28.2.2024 antaman näkemyksen mukaan toiminta on kuitenkin jatkunut, mutta se oli vähäisempää eikä niin häiritsevää kuin aiemmin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Rakennusvalvonnan silloisen selvityksen mukaan verkkosivustojen varauspäalveluista kohteet löytyvät hakemalla, mutta varauksia niihin ei verkkosivujen kautta pysty tekemään. Erikseen yhteyttä ottamalla saattoi varauksen toki tehdä. Sitä, miten pitkäksi aikaa varaus oli mahdollista tehdä, ei näin ollen pystytty varmistamaan.

Koska luvaton toiminta oli nyt lakannut, uhkasakkopäätöstä ja velvoitetta oli rakennusvalvonnan näkemyksen mukaa noudatettu. Koska hallinto-oikeuden asettaman määräajan 1.1.2023 jälkeen toiminta oli kuitenkin vielä mitä ilmeisimmin jatkunut, tuli rakennusvalvonnan arvion mukaan rakennusvalvontajaoston päätöksellään 25.3.2021 asettama uhkasakko tuomita maksettavaksi täysimääräisesti kahden veloitettun ja selityspyynnön tiedoksi saaneen sekä siihen vastanneen, eli Stonerin Oy:n ja JKL2 Invest Oy:n osalta. Näin ollen kunnan rakennusvalvontajaosto oli päätöksellään 21.5.2024 § 8 päättänyt tuomita maksettavaksi JKL2 Invest Oy:lle ja Stonerin Oy:lle aiemmin asetetut 4 000 euron kiinteät uhkasakot.

Kyseiset yhtiöt valittivat päätöksestä hallinto-oikeuteen vaatien päätöksen kumoamista.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Yhtiöiden valitettua hallinto-oikeuteen rakennusvalvontajaosto antoi lausunnon. Sen mukaan, vaikka toiminta on asianosaisilta saadun selvityksen mukaan jatkunut vain reilun kuukauden uhkasakon asettamispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta, on rakennusvalvontajaoston ratkaisuun vaikuttanut myös se, että asian vireille saattaneen naapurin mukaan toiminnan jatkumisesta olisi ilmennyt viitteitä vielä paljon myöhemminkin. Tämä perustui asian alun perin vireille panneen naapurikiinteistön rakennusvalvontaan tekemään ilmoitukseen 28.2.2024, eli ennen valituksenalaisen uhkasakon tuomitsemispäätöksen tekemistä.

Hallinto-oikeus on päätöksellään 4.4.2025 nro 2198/2025 kumonnut rakennusvalvontajaoston päätöksen 21.5.2025 § 8 uhkasakon tuomitsemisesta maksuun, perustellen päätöstä mm. seuraavasti:

”Uhkasakkolain esitöiden mukaisesti veloitteen täyttämiseksi asetetun määräajan laiminlyöntiä ei voida pitää riittävänä perusteluna uhkasakon tuomitsemiselle enää veloitteen täyttämisen jälkeen. Koska valituksenalaisessa rakennusvalvontajaoston päätöksessä todetun mukaisesti valittajina olevat yhtiöt ovat noudattaneet niille asetettuja velvoitteita ennen uhkasakon tuomitsemista, hallinto-oikeus katsoo, ettei uhkasakkoja ole voitu tuomita maksuun vain sen perusteella, että veloitteet on täytetty vasta niiden noudattamiselle asetettujen määräaikojen jälkeen. Kun otetaan huomioon valituksenalaisessa päätöksessä veloitteiden noudattamisesta todettu, asiaa ei ole arvioitava toisin sen perusteella, että naapurilta saadun selvityksen mukaan kielletyn majoitustoiminnan jatkumisesta elokuun 2023 jälkeen on ilmennyt joitakin viitteitä. Edellä todetun perusteella Tuusulan kunnan rakennusvalvontajaoston päätös 21.5.2024 § 8, jolla JKL2 Invest Oy:lle ja Stonerin Oy:lle asetetut uhkasakot on tuomittu maksettavaksi, on kumottava.”

Valitusoikeuden käyttäminen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 2 momentin mukaan päätöksen tehneellä viranomaisella on valitusoikeus hallinto-oikeuden päätöksestä, jos hallinto-oikeus on muuttanut viranomaisen päätöstä tai kumonnut sen.

Rakennusvalvontajaostolla on näin ollen mahdollisuus valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä.

Uhkasakkolain esitöiden mukaisesti velvoitteen täyttämiseksi asetetun määräajan laiminlyöntiä ei voida pitää riittävänä perusteluna uhkasakon tuomitsemiselle enää velvoitteen täyttämisen jälkeen. Vaikka sittemmin oli ilmennyt viitteitä, että luvaton toiminta ei mahdollisesti ollut täysin loppunut, rakennusvalvonta oli kuitenkin uhkasakon tuomitsemispäätöksen ajankohtana ollut pääosin siinä käsityksessä, että luvaton toiminta oli loppunut, vaikkakin myöhemmin kuin velvoitepäätös olisi edellyttänyt. Uhkasakkoa ei olisi voinut enää tuomita maksettavaksi.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan, viitaten hallinto-oikeuden päätöksen selkeisiin perusteisiin, tarvetta valittamiseen asiassa ei ole. Rakennusvalvonnan käsityksen mukaan hallinto-oikeuden päätökseen on perusteltua tyytyä. Mikäli luvaton toimintaa jatkuisi myöhemmin, siihen voidaan puuttua uudella hallintopakkoprosessilla.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen 4.4.2025 nro 2198/2025
- tyytyä päätökseen ja olla käyttämättä muutoksenhakuoikeutta.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

asianosaiset, valvontatarkastaja Timo Pekkala

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 9

Muut asiat

Mahdolliset muut asiat.

Päätös

Johtava rakennustarkastaja Johanna Aho selosti tulevaa rakennusvalvontauudistusta jaostolle.

Rakennusvalvontajaosto merkitsi selostuksen tiedoksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§7

Hallintovalitus

Hallintovalitus hallinto-oikeudelle

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisten katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Tuusulan kunnan internet-sivulla.

Tiedoksi saantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000

sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon jaetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
3. vaatimusten perustelut
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.htm>

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§5, §6, §8, §9

Muutoksenhakukielto

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