

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 21.05.2024, klo 17:00 - 17:44

Paikka Sahankulma, kokoustila Halonen, Moukarinkuja 4

### Käsitellyt asiat

§ 5 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

§ 6 **Pöytäkirjan tarkastus**

§ 7 **Oikaisuvaatimus, purkamislupa ja maisematyölupa, LP-858-2023-01702**

§ 8 **Uhkasakon tuomitseminen asemakaavan vastaisen toiminnan lopettamiseksi kiinteistöllä 858-409\*\*\*\*\***

§ 9 **Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Saapuvilla olleet jäsenet

Kim Kiuru, puheenjohtaja  
Timo Huhtaluoma  
Sanna Kervinen (etäyhteys)  
Jessica Leppo, saapui 17:03  
Veijo Viiru

Muut saapuvilla olleet

Pia Rojo, hallintopalvelusihteeri, sihteeri  
Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, esittelijä  
Sakari Eskelinen (etäyhteys), lakimies  
Arto Lindberg, apulaispormestari  
Anna Yltävä, apulaispormestari (etäyhteys)

Poissa

Mika Timonen

Allekirjoitukset

Kim Kiuru  
Puheenjohtaja

Pia Rojo  
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Sanna Kervinen

Veijo Viiru

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 24.5.2024

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 Mika Timonen ja Jessica Leppo.

#### **Päätös**

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Sanna Kervinen ja Veijo Viiru.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## § 7

### Oikaisuvaatimus, purkamislupa ja maisematyölupa, LP-858-2023-01702

TUUDno-2024-817

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

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

johtava rakennustarkastaja, lakimies

#### Liitteet

1 Maankäytön, kaavoituksen, yhdyskuntatekniikan vastine oikaisuvaatimukseen, rakval 21.5.2024

2 Vastine oikaisuvaatimukseen- 23.4.2024, rakval 21.5.2024

3 Johtavan rakennustarkastajan päätös LP-858-2023-01702, rakval 21.5.2024

4 LP-858-2023-01702 Paatos 22.05.2024 07.14 (1), rakval 21.5.2024

#### Asia:

Johtava rakennustarkastaja on tehnyt purkamislupa- ja maisematyölupapäätöksen LP-858-2023-01702 kolmen vanhan rakennuksen purkamiseksi ja rakennusalalla sekä sen läheisyydessä olevan puuston kaatamiseksi. Päätöksestä on jätetty kaksi oikaisuvaatimusta määräajassa.

Ensimmäisen oikaisuvaatimuksen (oikaisuvaatimus 1) on jättänyt Kitteläntien käyttäjä, joka omistaa kiinteistöt 858-415\*\*\*\*\*ja 858-415\*\*\*\*\*. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan väliaikaisen tiesopimuksen laatimista ennen kuin purkutyöt saa aloittaa.

Toisen oikaisuvaatimuksen (oikaisuvaatimus 2) on jättänyt kiinteistön 858-415\*\*\*\*\* omistaja. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että purkuluvan antamista lykätään siihen asti, että tieasia on hoidettu kuntoon. Hyväkuntoisen kymmeniä vuosia vanhan puuston säilyminen pitää turvata ja kunnan on mietittävä, miten viralliset kuulemiset toimitetaan perille.

Oikaisuvaatimukset ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

#### Asian selvittely:

##### Valitusoikeus

Oikaisuvaatimus 1:n jättäjän kiinteistöt ja luvansaajan kiinteistö eivät rajoitu kiinteästi toisiinsa, Myönnetyn päätöksen voidaan katsoa vaikuttavan jossain määrin myös oikaisuvaatimuksen tehneeseen kiinteistöön, koska oikaisuvaatimuksen tekijällä on tieoikeus Kitteläntiehen ja hän on kunnan jäsen. Kyseisellä kiinteistön (858-415\*\*\*\*\*) omistajalla on siis valitusoikeus MRL 192.2 § kohdan 1 tai 2 mukaisesti: sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa tai kunnan jäsenenä.

Oikaisuvaatimus 2:n jättäjän kiinteistö rajautuu luvansaajan kiinteistöön, joten hänellä on MRL 192.1§ kohdan 1 mukaisesti rajanaapurina valitusoikeus hankkeesta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

### **Rakennuspaikka ja sen asemakaava:**

Rakennuspaikka sijoittuu Tuomalan rakennuskaava-alueelle. Kaavamerkintä on ATO eli maatilojen talouskeskusten ja erillisten pientalojen korttelialue. Yhdessä rakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa. Rakennukset on sijoitettava siten, että olevia puita mahdollisimman paljon säilytetään. Autopaikkoja tulee varata yksi asuntoa kohden.

Uudisrakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön ja rakennuskantaan rakennusten massoittelun ja materiaalien suhteen.

Alueella ei ole rakentamistapaohjeita.

### **Oikaisuvaatimus ja sen sisältö:**

Oikaisuvaatimuksissa on tuotu esiin muun muassa seuraavat seikat (tiivistelmä).

Oikaisuvaatimus 1:

1. Pyydetään rakennusvalvontajaostolta selvitystä, minkälainen mahdollisuus oikaisuvaatimuksen jättäjällä on vaikuttaa kyseiseen asiaan, kun oikaisuvaatimus on jätettävä 16.4.2024 mennessä ja päätös on lainvoimainen 17.4.2024.
2. Halutaan varata oikeus ottaa kantaa Kitteläntien käyttökunnossa pysymiseen, kun on ensin saatu tutustuttua luvan hakijan lupahakemukseen liittämään selvitykseen yksityistien tukemiseksi.
3. Ennen purkutyön aloittamista tulee laatia kirjallinen, väliaikainen tiesopimus, jossa määritellään Kitteläntien hoito ja vastuut siihen saakka, kunnes päivitetty rakennuskaava tiejärjestelyineen on laadittu ja rakennuskaava-alueella sijaitseva Kitteläntie on saatu kunnan hoitoon. Tiesuunnitelma tulee alueelle laatia ennen rakennuslupien myöntämistä.

Oikaisuvaatimus 2:

1. Kitteläntiestä pitää tehdä tieosakkaiden kanssa välittömästi kirjallinen sopimus, josta selviää tiealueen sijainti, tien leveys yms.- vireillä olevissa lupa-asioissa pitää huomioida kaavatien leveys ja varoalueet nyt (katusuunnitelma) eikä myöntää lupia huomioimatta tätä asiaa. Mahdollisesti myös tietoimitus on pidettävä.
2. Korjaako ja maksaako kunta aiheutuneet vahingot, jos hakija ei tähän pysty.
3. Kaavoituksen pitää tehdä tarpeelliset kaavamuutokset, jotta Kitteläntie voidaan lunastaa kunnan kaavatieksi. Kitteläntiestä pitää tehdä katusuunnitelma, kaavan mukainen ja levyinen tie.
4. Halutaan saada nähtäväksi selvitys yksityistien tukemiseksi purkutyössä.
5. Onko missään vaiheessa tuotu Kitteläntien tienvarren kiinteistöille tiedoksi, että tie on järjestäytymätön yksityistie?
6. Millä logiikalla Tuusulan kunta käynnistää teiden haltuunoton ja rakentamisen rakennus- tai asemakaavan mukaiseksi? Kuntalaisia pitää kohdella tasapuolisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

7. Yksityistiellä on mahdollista rajoittaa liikennettä. Kuka tässä tapauksessa huolehtii painorajoituksesta? Tietä ei ole tehty 100 vuotta sitten kestäväseen raskasta rekka- tai kuorma-autoliikennettä.
8. Haluaako rakennusvalvonta ja Tuusulan kunta pilata Rantatien kulttuurimaiseman näkyvimmän alueen? MRL 139 § mukaisesti purkaminen ei saa merkitä rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne- kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haitata kaavoituksen toteuttamista. Kaavamääräyksissä on todettu, että rakennukset pitää sijoittaa niin, että puustoa säilyy mahdollisimman paljon. Lain pykälää tai kaavamääräyksiä ei aiota noudattaa. Kymmenen vuotta sitten tehdyssä vanhojen kiinteistöjen kartoituksessa rakennuksia esitettiin suojeltavaksi.
9. Naapurikuulemiset ovat rakennusten lukumäärään liittyvän poikkeamisluvan ja nyt tämän purku- ja puiden kaatoluvan osalta hoidettu huonosti. Postitse lähetetyt paperit voivat viipyä turhan pitkään, kuten tässä tapauksessa on käynyt.

Oikaisuvaatimukset ovat kokonaisuudessaan liitteenä.

### **Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen**

Hakija on antanut vastineen oikaisuvaatimukseen ja siinä todetaan muun muassa seuraavaa:

” Molemmista oikaisuvaatimuksista voi yleisesti todeta, että niissä ei ole esitetty mitään sellaista seikkaa, joka kuuluisi käsiteltäväksi purku- ja maisematyöluvan käsittelyn yhteyteen taikka jolla olisi vaikutusta päätöksen kannalta.

Kirjoitukset, jotka liittyvät yksityistien hoitamiseen, hoitosopimukseen kunnan kanssa, katualueen mahdolliseen lunastukseen ja/tai tiesuunnitelmaan, eivät kuulu käsiteltäväksi purku- ja maisematyöluvan käsittelyn yhteyteen. Monet kirjoitusten väitteet ovat perusteettomia ja perustelemattomia mielipiteitä.

Hakijan hanke ja rakennusvalvonnan purkamis- ja maisematyölupaa koskeva päätös ovat voimassa olevan asemakaavan, lainvoimaisen poikkeamispäätöksen sekä MRL:n mukaisia. Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty mitään näkökohtaa, jonka perusteella lupaa ei tulisi myöntää.”

Hakijan vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

### **Asiaan liittyvä lainsäädäntö**

*MRL 127 §*

*Rakennuksen purkamislupa*

*Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa asemakaava-alueella tai alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi. Lupa on myös tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään.*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

*Lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa, tämän lain mukainen katusuunnitelma, maantielain mukainen hyväksytty tiesuunnitelma tai ratalain mukainen hyväksytty ratasuunnitelma edellyttävät rakennuksen purkamista. Lupaa ei myöskään tarvita talousrakennuksen ja muun siihen verrattavan vähäisen rakennuksen purkamiseen, ellei rakennusta ole pidettävä historiallisesti merkittävänä tai rakennustaiteellisesti arvokkaana tai tällaisen kokonaisuuden osana.*

MRL 139 §

*Purkamisluvan edellytykset*

*Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.*

MRL 128.1 § kohta 1

*Maisematyölupa*

*Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus):*

1) *asemakaava-alueella;*

MRL 140 §

*Maisematyöluvan edellytykset*

*Alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyölupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.*

MRL 133.1 §

*Kuuleminen ja lausunnot*

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

MRA 65 §

*Naapureiden kuuleminen*

*Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan rakennuslupahakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitettun tiedon naapureille varattava heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen. Jos kyse on hankkeesta, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä annetun lain mukaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, rakennusvalvontaviranomaisen on kuitenkin varattava naapureille vähintään 14 päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa postitse kirjeellä.*



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

*MRL 192.2 ja 3 §*

*Valitusoikeus maisematyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:*

- 1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;*
- 2) kunnan jäsenellä; sekä*
- 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa.*

*Valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.*

*MRL 60 §*

*Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi*

*Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden. Arviointi ei kuitenkaan ole tarpeen, jos kaavan ajanmukaisuus on arvioitu viimeksi kuluneiden viiden vuoden aikana. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi voidaan samalla kertaa suorittaa alueella, joka muodostaa arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden. Kunnan päätökseen, jolla asemakaavan on todettu olevan ajanmukainen, ei saa valittamalla hakea muutosta.*

*Edellä 2 momentissa säädettyä 13 vuoden määräaika voidaan erityisestä syystä asemakaavassa lyhentää tai pidentää. Määräaika ei kuitenkaan saa olla lyhyempi kuin viisi vuotta eikä pitempi kuin 20 vuotta*

*MRA 97 §*

*Päätöksen antaminen julkipanon jälkeen*

*Maankäyttö- ja rakennuslain 142 ja 198 §:n nojalla julkipanon jälkeen annettavan päätöksen antamisesta ilmoitetaan ennen sen antamispäivää päätöksen tehneen viranomaisen ilmoitustaululla. Ilmoituksessa on mainittava viranomainen, asian laatu ja päätöksen antamispäivä. Ilmoitus on pidettävä päätöksen tehneen viranomaisen ilmoitustaululla vähintään oikaisuvaatimuksen tai valituksen tekemiselle varatun ajan.*

*Päätöksen on oltava julkipanossa ilmoitettuna antamispäivänä asianosaisten saatavana.*

*MRL 187 §*

*Oikaisuvaatimus*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

*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 asianosaisen 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 134§*

##### *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 voimassaoloaika laskettaessa ei oteta huomioon sitä aikaa, jolloin alueella on rakennussuojelulain 9 §:n mukainen toimenpidekielto.*

#### *HL 51 §*

##### *Kirjoitusvirheen korjaaminen*

*Viranomaisen on korjattava päätöksessään oleva ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe taikka muu niihin verrattava selvä virhe.*

*Virhettä ei saa kuitenkaan korjata, jos korjaaminen johtaa asianosaiselle kohtuuttomaan tulokseen eikä virhe ole aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä.*

## **Asian ratkaisu ja perustelut**

### **Kirjoitusvirheen korjaaminen:**

Hallintolain 51 § mahdollistaa viranomaista korjaamaan ilmeinen kirjoitusvirhe. Asian valmistelun yhteydessä on ilmennyt kaksi kirjoitusvirhettä, jotka on syytä korjata.

Johtavan rakennustarkastajan lupapäätös on otsikoitu virheellisesti. Kyse ei ole kahden erillisen päätöksen ratkaisemisesta: purkamislupa ja maisematyölupa, vaan purkamisluvasta, jonka yhteydessä esitetään myös puiden kaataminen. Näin ollen päätöksen otsikko korjataan muotoon purkamislupa.

Johtavan rakennustarkastajan päätöksessä sivulla 5 on kirjoitusvirhe, mikä tämän asian käsittelyn yhteydessä on tarpeen korjata. Virhe on mahdollista korjata hallintolain 51 §:n perusteella (kirjoitusvirheen korjaaminen). Sana tuleminen korvataan sanalla tukeminen.

### **Asian ratkaisu perusteluineen:**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Lupahakemus kohdistuu kiinteistöön 858-415\*\*\*\*. Lupaa on haettu vanhan navettarakennuksen, aitan ja savusaunan purkamiseksi sekä puiden kaatamiselle rakennusalalta ja sen välittömästä läheisyydestä lainvoimaisen poikkeamispäätöksen LP-858-2023-00905 mukaisen rakentamisen mahdollistamiseksi. Vanhojen rakennusten purkaminen on edellyttänyt MRL 127.2 §:n mukaisen purkamisluvan, koska rakennukset ovat kulttuurimaisema ja rakennuskanta inventoinnissa luokiteltu maisemaa täydentäviksi rakennuksiksi, joiden suojeluluokka on 2. Voimassa olevassa rakennuskaavassa kortteli on merkitty maatilojen talouskeskusten ja erillisten pientalojen korttelialueeksi. Kaavan mukaan rakennukset on sijoitettava siten, että olevia puita mahdollisimman paljon säilytetään. Uudisrakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön ja rakennuskantaan rakennusten massoittelemalla ja materiaalien suhteen. Hakija on todennut hakemuksessa, että kaadettavien puiden korvaamiseksi istutettava puusto ja muu kasvillisuus tullaan esittämään poikkeamispäätöksen ehdon "rakennuslupahakemuksen liitteenä tulee esittää pihasuunnitelma, jossa on huomioitu hankkeen soveltuminen kulttuurimaisemaan" mukaisesti. Rakennusten sijoittelu ei tule puiden kaatamisen arvioimisen kannalta merkittävästi muuttumaan. Tulevan uudisrakentamisen sallivassa lainvoimaisessa poikkeamispäätöksessä on perusteluissa todettu, että maataloustoiminnan loppumisen vuoksi ovat talousrakennukset jääneet käyttämättömiksi ja ylläpidon puutteessa menneet huonoon kuntoon. Tontilta purettavien rakennusten (ainakin aitan) hirsii tullaan käyttämään autokatoksien seinärakenteina, jolloin osa olemassa olevista rakennusmateriaaleista säilyy alueella.

Oikaisuvaatimuksien tekijöillä on valitusoikeus joko MRL 192 §:n mukaisena rakennuspaikan naapurina (viereinen tai vastapäinen alue) tai sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa. Oikaisuvaatimukset ovat saapuneet määräajassa, joten ne tulee käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät eivät ole vaatineet päätöksen hylkäämistä. Oikaisuvaatimuksissaan he ovat pääosin vaatineet purkuluvan lykkäämistä siihen saakka, että yksityistiestä on laadittu kirjallinen sopimus Kitteläntien hoitamisesta ja vastuista. He myös vaativat, että kunta lunastaa katualueen ja muuttaa sen rakennuskaavan mukaiseksi kaavakaduksi katusuunnitelmineen.

Oikaisuvaatimuksessa 2 on nostettu esille mahdollinen asemakaavamuutos katualueen toteuttamiseksi. Todettavaa on, että rakennuskaava on pääosin toteutunut, eikä sitä näin ollen voida pitää MRL 60 §:n mukaisesti vanhentuneena. Lupahakemus ei myöskään ole koskenut rakennusten rakentamista, vaan vanhojen rakennusten purkamista, jolloin MRL 60 §:n mukainen määräys ei tule sovellettavaksi. Maankäyttö, kaavoitus ja yhdyskuntatekniikka ovat antaneet yhteisen vastineen oikaisuvaatimuksiin, jossa todetaan seuraavaa: *Asemakaavan mukainen maankäyttö on niin vähäistä, ettei se edellytä Kitteläntien rakentamista kaduksi, vaan nykyinen yksityistieverkosto on riittävä. Asemakaava on edelleen ajanmukainen eikä sen uudistaminen ole tarpeen. Yksityistienpidon (jossa kunta suorittaa kunnossapitoa) näkökulmasta oleellisin seikka on tien rakenteen säilyminen navetan purkamisesta huolimatta. Luvanhakija on esittänyt ottavansa tien huomioon asianmukaisesti rakennusten purkamisen yhteydessä.*

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

Hakija on molempiin oikaisuvaatimuksiin antamassaan vastineessa viitannut purkamisluvan edellytyksiin ja todennut usean oikaisuvaatimuksissa esille nostettujen asioiden olevan epärelevantteja purkamisluvan myöntämisen kannalta.

### Valmistelijan vastine

Oikaisuvaatimuksissa on esitetty erilaisia kysymyksiä, joihin halutaan vastauksia. Näiden osalta valmistelija on kuullut muun muassa kunnan yhdyskuntatekniikkaa. Saatujen selvitysten perusteella valmistelija antaa seuraavan vastineen oikaisuvaatimuksessa esitettyihin asioihin:

#### Oikaisuvaatimus 1:

1. Pyydetään rakennusvalvontajaostolta selvitystä, minkälainen mahdollisuus oikaisuvaatimuksen jättäjällä on vaikuttaa kyseiseen asiaan, kun oikaisuvaatimus on jätettävä 16.4.2024 mennessä ja päätös on lainvoimainen 17.4.2024.

- Mikäli oikaisuvaatimus jätetään määräajassa, kuten on tapahtunut, ei lupa saa lainvoimaa ennen kuin oikaisua koskeva käsittelypäätös saa lainvoiman.

2. Halutaan varata oikeus ottaa kantaa Kitteläntien käyttökunnossa pysymiseen, kun on ensin saatu tutustuttua luvan hakijan lupahakemukseen liittämään selvitykseen yksityistien tukemiseksi.

- Lupaan liittyvät dokumentit ovat lähtökohtaisesti julkisia, joten tämä selvitys voidaan toimittaa oikaisuvaatimuksen tehneelle tiedoksi.

3. Ennen purkutyön aloittamista tulee laatia kirjallinen, väliaikainen tiesopimus, jossa määritellään Kitteläntien hoito ja vastuut siihen saakka, kunnes päivitetty rakennuskaava tiejärjestelyineen on laadittu ja rakennuskaava-alueella sijaitseva Kitteläntie on saatu kunnan hoitoon. Tiesuunnitelma tulee alueelle laatia ennen rakennuslupien myöntämistä.

- Tämä on tienkäyttäjien vastuulla eli kunta ei ole vetovastuullinen asiassa. Kaavoitus, yhdyskuntatekniikka sekä maankäyttö ovat vastineessaan todenneet, että asemakaavan mukainen maankäyttö on niin vähäistä, ettei se edellytä Kitteläntien rakentamista kaduksi, vaan nykyinen yksityistieverkosto on riittävä. Asemakaava on edelleen ajanmukainen, eikä sen uudistaminen ole tarpeen. Yksitystienpidon (jossa kunta suorittaa kunnossapitoa) näkökulmasta oleellisin seikka on tien rakenteen säilyminen navetan purkamisesta huolimatta. Luvanhakija on esittänyt ottavansa tien huomioon asianmukaisesti rakennusten purkamisen yhteydessä.

#### Oikaisuvaatimus 2:

1. Kitteläntiestä pitää tehdä tieosakkaiden kanssa välittömästi kirjallinen sopimus, josta selviää tiealueen sijainti, tien leveys yms- vireillä olevissa lupa-asioissa pitää huomioida kaavatien leveys ja varoalueet nyt (katusuunnitelma) eikä myöntää lupia huomioimatta tätä asiaa. Mahdollisesti myös tietoimitus on pidettävä.

- Tämä on tienkäyttäjien vastuulla eli kunta ei ole vetovastuullinen asiassa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

2. Korjaako ja maksaako kunta aiheutuneet vahingot, jos hakija ei tähän pysty. Kitteläntie on kunnan hoidossa oleva yksityistie.
  - Kitteläntie on otettu sopimuksen perusteella kunnan kunnossapidon piiriin. Lähtökohtana on kuitenkin, että se, joka aiheuttaa vahingot, myös korjaa, tai ainakin on korjaustoimenpiteiden maksajana. Periaate on sama kuin asemakaavakadulla tai ELY:n maantiellä.
3. Kaavoituksen pitää tehdä tarpeelliset kaavamutokset, jotta Kitteläntie voidaan lunastaa kunnan kaavatieteksi. Kitteläntiestä pitää tehdä katusuunnitelma, kaavan mukainen ja levyinen tie.
  - Kaavoitus on todennut vastineessaan, että asemakaava on pääosin toteutunut, eikä näin ollen alueen asemakaavanmukaisuuden arviointi MRL 60 §:n mukaisesti ole tarpeen.
4. Halutaan saada nähtäväksi selvitys yksityistien tukemiseksi purkutyössä.
  - Lupaan liittyvät dokumentit ovat lähtökohtaisesti julkisia, joten tämä selvitys voidaan toimittaa oikaisuvaatimuksen tehneille tahoille tiedoksi.
5. Onko missään vaiheessa tuotu Kitteläntien tienvarren kiinteistöille tiedoksi, että tie on järjestäytymätön yksityistie?
  - Asiasta ei ole tiedotettu, koska kiinteistöt omistavat tieyhteyden, eikä kunta. Mikäli alueella käynnistyy katualueiden haltuunotto tai lunastus, tulee kunta tällöin asiasta tiedottamaan. Todennäköistä on, että kunta on asukkaita jollakin tavalla tiedottanut asiasta, kun kunnossapidosta on tehty päätös.
6. Millä logiikalla Tuusulan kunta käynnistää teiden haltuunoton ja rakentamisen rakennus- tai asemakaavan mukaiseksi? Kuntalaisia pitää kohdella tasapuolisesti.
  - Silloin kun kadun/tien liikennemäärä tai kadun merkitys liikenneyhteyksille tai maankäytön muutos väylän varressa muuttuu niin merkittävästi, että alueen ottaminen kaduksi on perusteltua. Usein tämä tapahtuu jonkin kaavamutoksen myötä. Oikaisuvaatimuksessa esille nostettujen Ukko-Pekan tien ja Päällystökouluntien alueiden asemakaavat on uusittu 2004 ja 2007. Tässä kaavamutoksen yhteydessä kadut on rakennettu asemakaavan mukaisesti.
7. Yksityistiellä on mahdollista rajoittaa liikennettä. Kuka tässä tapauksessa huolehtii painorajoituksesta? Tietä ei ole tehty 100 vuotta sitten kestäväksi raskasta rekka- tai kuorma-autoliikennettä.
  - Tästä huolehtii tiehoitokunta, jos sellainen on olemassa, tai yksityistien käyttäjät (osakkaat) sekä kunta yhteistuumin. Jos tien kantokyky on tiedossa, voi painorajoitus-merkin asettaa tien alkuun. Tässä tapauksessa liikennemerkkit todennäköisesti asettaa kunta, kun se vastaa tien kunnossapidosta.
8. Haluaako rakennusvalvonta ja Tuusulan kunta pilata Rantatien kulttuurimaiseman näkyvimmän alueen? MRL 139 § mukaisesti purkaminen ei saa merkitä rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne- kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haitata kaavoituksen toteuttamista. Kaavamääräyksissä on todettu, että rakennukset pitää sijoittaa niin, että puustoa säilyy mahdollisimman paljon. Lain pykälää tai kaavamääräyksiä ei aiota noudattaa. Kymmenen vuotta sitten tehdyssä vanhojen kiinteistöjen kartoituksessa rakennuksia esitettiin suojeltavaksi.
  - Hakemus ja päätös on koskenut vain rakennusten purkamista, ei uusien rakennusten rakentamista. Purkamisen perusteena on kaavoituspäällikön

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

myöntämä poikkeamispäätös (LP-858-2023-00905). MRL 139 §:n mukaan purkamisluvan edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämiseen eikä haittaa kaavoituksen toteutumista. Purkamislupahakemuksen valmistelun yhteydessä on pyydetty alueellisen vastuumuseon lausunto purkamisaikomuksesta. Vastuumuseo on todennut lausunnossaan, että suhteuttaen luvan toimenpiteitä rakennusten kuntoon ja kulttuuriympäristön reunaehtoihin, ei heillä ole purkulupaan huomauttamista. Lupahakemuksessa tulee hakijan selvittää myös purkamistyön järjestäminen ja rakennusjätteen käsittely. Purkamishakemuksen yhteydessä on tutkittu nämä MRL 139 §:n mukaiset myöntämisedellytykset.

9. Naapurikuulemiset on rakennusten lukumäärään liittyvän poikkeamisluvan ja nyt tämän purku- ja puiden kaatoluvan osalta hoidettu huonosti. Postitse lähetetyt paperit voivat viipyä turhan pitkään, kuten tässä tapauksessa on käynyt.

- Hakija on liittännyt purkamishakemukseen osan naapureiden kuulemisista ja pyytänyt kuntaa kuulemaan osan rajanaapureista. Rakennusvalvonta on kuulemisen osalta noudattanut MRA 65 §:n menettelyä. Postin kulkemiseen ei rakennusvalvonta voi vaikuttaa. Mikäli kuuleminen saavuttaa naapurin määräajan jälkeen, voi asianosainen tällöin olla yhteydessä rakennusvalvontaan, jolloin huomautuksen antamiseen voidaan antaa lisäaikaa. Usein ratkaisun tekeminen ei ole mahdollista heti kuulemismääräajan umpeuduttua, vaan jälkikäteen jätetty huomautus voidaan ottaa huomioon valmistelussa.

Yhteenveto valmistelijan vastineesta:

Oikaisuvaatimuksen alainen päätös koski rakennusten purkamista. Luvan myöntämisedellytykset tutkitaan MRL 139 §:n perusteella. Hakija on purkamislupahakemukseen liittännyt Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n laatiman työohjeen purku- ja maaurakoitsijalle. Tämän työohjeen liitteenä on myös viitteellinen leikkauspiirustus. Työohje ottaa kantaa yksityistien tukemiseen siten, että tien käyttö on jatkossakin mahdollista. Lupapäätöksen mukaisesti hakijan tulee myös hyväksyttää työmaasuunnitelma ennen aloitusilmoitusta, jolloin voidaan varmistua yksityistien käytettävyydestä sekä turvallisuudesta purkamistoimenpiteen aikana.

Lupahakemuksen käsittelyn yhteydessä on nostettu esille asemakaavan ajantasaisuus. Voimassa oleva kaava on vuonna 1982 lääninhallituksen hyväksymä Tuomalan rakennuskaava (nro 87). Ajantasaisuuden arviointi tehdään MRL 60 §:n perusteella ja arviointi koskee nimenomaan rakennusluvan hakemista, mistä tässä asiassa ei ole ollut kyse. Kiinteistö, johon purkamislupapäätös kohdistuu, sijoittuu alueelle, joka on pääosin toteutunut. Rakennuskaavassa Kitteläntie on osoitettu kaduksi. Katualue ei ole kunnan hallinnassa tai omistuksessa, eikä sitä ole otettu kadunpitolupapäätöksellä kaduksi. Saadun maankäytön, yhdyskuntatekniikan ja kaavoituksen yhteisvastineen mukaan rakennuskaavan mukainen maankäyttö on niin vähäistä, ettei se edellytä Kitteläntien rakentamista kaduksi, vaan nykyinen yksityistieverkosto on riittävä.

Kadun kunnossapito on saatujen tietojen mukaan kunnalla. Kirjallista sopimusta tästä ei ole kunnalta löytynyt. Huomattavaa on, että mikäli yksityistie otettaisiin kadunpitolupapäätöksellä kaduksi, tulisi katualue todennäköisesti nykyisestä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

asemakaavan varauksesta levenemään. Kitteläntien varrella olevien kiinteistöjen pihalueet sijoittuvat ilmakuviin perustella jo nyt rakennuskaavan mukaiselle katualueelle. Mikäli katu rakennettaisiin, tulisi kiinteistöjen osalta kaikki katualueilla olevat kasvillisuus ja rakennelmat poistettaviksi.

Yksityistiehen liittyvät sopimukset ja niiden koordinointi eivät ole purkamisluvan myöntämisedellytyksiin liittyvä asia, eikä rakennusvalvonta ota siihen tässä vaiheessa kantaa

Esittelijän kanta on, ettei oikaisuvaatimuksessa ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella purkamislupapäätös tulisi hylätä. Johtavan rakennustarkastajan purkamislupapäätös 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
- korjata johtavan rakennustarkastajan päätöstä hallintolain 51 §:n perusteella siten, että päätöksen otsikko korjataan muotoon purkamislupa sekä päätöksen sivulla 5 oleva sana tuleminen korvataan sanalla tukeminen
- toimittaa oikaisuvaatimuksen jättäneille Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n laatiman työohjeen purku- ja maaurakoitsijalle liitteineen.

### **Kokouskäsitely**

Esittelijä teki seuraavan tekniset korjaukset asiassa:

- uusi HL 51 §:n perusteella korjattu päätös liitettäväksi asialle (liitteenä)
- Jaosto hyväksyi muutoksen yksimielisesti.

Muutokset huomioitu pöytäkirjan liitteessä.

Jessica Leppo saapui kokoukseen 17.03 asian käsittelyn aikana.

### **Päätös**

Rakennusvalvontajaosto päätti

- merkitä tiedoksi oikaisuvaatimuksen liitteineen
- yhtyä johtavan rakennustarkastajan näkemykseen ja perusteluihin asiassa ja siten hylätä oikaisuvaatimuksen
- korjata johtavan rakennustarkastajan päätöstä hallintolain 51 §:n perusteella siten, että päätöksen otsikko korjataan muotoon purkamislupa sekä päätöksen sivulla 5 oleva sana tuleminen korvataan sanalla tukeminen
- toimittaa oikaisuvaatimuksen jättäneille Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n laatiman työohjeen purku- ja maaurakoitsijalle liitteineen.

### **Tiedoksi**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

oikaisuvaatimusten tekijät, Plat Kiinteistöt Oy, yhdyskuntatekniikan päällikkö,  
maankäyttöpäällikkö, kaavoituspäällikkö, rakennustarkastaja Anne Savolainen,  
valvontatarkastaja Timo Pekkala



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**Rakennusvalvontajaosto, § 16,25.03.2021**

**Rakennusvalvontajaosto, § 26,26.08.2021**

**Rakennusvalvontajaosto, § 8, 21.05.2024**

§ 8

**Uhkasakon tuomitseminen asemakaavan vastaisen toiminnan lopettamiseksi kiinteistöllä 858-409\*\*\*\*\***

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 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 vakituisena 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)

Muutamit 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 AR<sup>3</sup>, 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 §

#### **Ilmoitusvelvollisuus (MRL 186 §):**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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 määrääjassa 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 AR<sup>3</sup>, 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

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

### 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

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

Lausuntopyyntö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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 perusteli päätöstään muun ohella sillä, että vuokraustoimintaa voitiin pitää alueelle tyypillisenä, koska samaan kortteliin oli jo myönnetty poikkeamislupa majoitustoimintaan.**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**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 tyyppilliset 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 tyyppillisenä, 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 sijoituivat asuinpientalojen korttelialueelle, kyseessä olevaa vuokraustoimintaa ei voitu tässä tapauksessa pitää alueelle tyyppillisenä 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

**”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.**



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

**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 vuokraamisessa 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.**

**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.**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

**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 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 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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**

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho, Sakari Eskelinen

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

johtava rakennustarkastaja, lakimies

### **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 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

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.

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 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 velvoitetuille erikseen 4000 euron uhkasakon määräyksen tehostamiseksi. HHAO on päätöksellään pidentänyt määräaika 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 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 kahden velvoitetun ja selityspyynnön tiedoksisaaneen, sekä siihen vastanneen osalta, eli Stonerin Oy:n ja Jkl2 Invest Oy:n osalta. Sen sijaan haastemies ei ole tavoittanut Asunto-osakeyhtiö 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- merkitä tiedoksi Helsingin hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden päätökset sekä asianosaisille lähetetyt selityspyynnöt 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

## Kokouskäsitely

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 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 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.

## Päätös

Rakennusvalvontajaosto päätti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

- 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

**Tiedoksi**

As Oy Tuusulan Vesimies, Stonerin Oy, Jkl2 Invest Oy, valvontatarkastaja Timo Pekkala

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## **§ 9**

### **Muut asiat**

#### **Päätös**

Ei muita asioita.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

## Hallintovalitus

§7

### Hallintovalitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen. Jos alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta valituksella myös:

#### Rakennus- ja toimenpidelupa

Valitusoikeus on:

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen); sekä
4. kunnalla
5. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

#### Purkamis- ja maisematyölupa

Valitusoikeus on:

1. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen);
2. kunnan jäsenellä; sekä
3. kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
4. elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella on valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä myös silloin, kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

#### 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://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

---

#### Valitusaika

Päätös on annettu julkipanon jälkeen. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen antamisesta. Päätöksen antamispäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

#### Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

#### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle. Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

#### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 270 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään, mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija, ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

## Hallintovalitus

§8

## 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, §9

**Muutoksenhakukielto**

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