



13.04.2022

Kokousaika 13.04.2022 15:00 - 17:11

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Rossi, Saana puheenjohtaja
Ahsanullah, Tarik varapuheenjohtaja
poissa: 75 - 77 § (esteellinen)

Kolehmainen, Laura
Meretniemi, Jaakko
Rantanen, Janna
Saukkonen, Lea
Strandén, Juhani poistui 16:34, läsnä: 72 - 80 §
Thomas, Coel
Lohikoski, Lari varajäsen

Muut

Randell, Mari asiakkuusjohtaja
Alanko, Aarno yksikön päällikkö
Mustonen, Salla vs. rakennusvalvontapäällikkö
saapui 15:57, läsnä: 77 - 82 §
Nikunen, Esa ympäristöjohtaja
poistui 16:50, läsnä: 72 - 81 §
Ruuska, Pentti yksikön päällikkö
Ravanti, Mikko hallintopäällikkö
poistui 16:04, läsnä: 72 - 78 §
Miinalainen, Matti viestintäsuunnittelija
Hagström, Sara lakimies
Lawrence, Sanna hallintosihteeri
poistui 16:29, läsnä: 72 - 79 §
Nöjd, Johanna hallintosihteeri
Gustafsson, Kristina hallintosihteeri
Peltola, Pekka ict-tukihenkilö
poistui 16:31, läsnä: 72 - 80 §

Puheenjohtaja

Saana Rossi puheenjohtaja
72 - 82 §



13.04.2022

Esittelijät

Saana Rossi	puheenjohtaja 72 §
Mari Randell	asiakkuusjohtaja 73 §
Pentti Ruuska	yksikön päällikkö 74 - 77 §
Aarno Alanko	yksikön päällikkö 78 - 82 §

Pöytäkirjanpitäjä

Johanna Nöjd	hallintosihteeri 72 - 82 §
--------------	-------------------------------



13.04.2022

§	Asia	
72	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
73	Asia/2	Ilmoitusasiat
74	Asia/3	Velvoitteen asettaminen, luvaton majoitustoiminta, 38-232-2, Pilvenpyörteentie 27, Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouva, Forenom Oy
75	Asia/4	Velvoitteen asettaminen, luvaton majoitustoiminta, 91-41-281-26, Kiihtäjätienpää 1 b, Helsingin Lomakodit Oy
76	Asia/5	Velvoitteen asettaminen, luvaton majoitustoiminta, Puistola
77	Asia/6	Toimenpidepyynnöt majoitustoiminnan harjoittamista asuinrakennuksessa ja ammatin harjoittamista asuinhuoneistossa koskevissa asioissa, Tehtaankatu 18, tontti 91-7-128-18
78	Asia/7	Aloittamisoikeus, tontti 4226/13, Armas Lindgrenin tie 13 A
79	Asia/8	Rakennuslupahakemus, päiväkotirakennus kaksi piharakennusta ja porataan 9 maalämpökaivoa, tontti 33122/3, osoite Soittajantie 10, hakija Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö
80	Asia/9	Rakennuslupahakemus, toimistorakennuksen rakentaminen, tontti 207/21, osoite Välimerenkatu 1, hakija Kiinteistö Oy Wood City Toimisto II
81	Asia/10	Rakennuslupahakemus, jäähallin rakentaminen ja aloittamisoikeus, 43285/2, Abraham Wetterin tie 1, Helsingin Liikuntahallit Oy
82	Asia/11	Rakennuslupahakemus, tilapäinen harjoittelurata ja kaksi pressuhallia oppilaitoskäyttöön Malmin lentokentälle 5 vuoden määräajaksi sekä aloittamisoikeus, 406/1:13, Malmin lentoasema, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö



§ 72

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Lea Saukkosen ja varatarkastajaksi varajäsen Lari Lohikosken.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti varatarkastajaksi Milja Suihkon sijasta Lari Lohikosken.

Esittelijä

puheenjohtaja
Saana Rossi

Lisätiedot

Johanna Nöjd, hallintosihteeri, puhelin: 310 26415
johanna.nojd(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Lea Saukkosen ja varatarkastajaksi jäsen Milja Suihkon.

Esittelijä

puheenjohtaja
Saana Rossi

Johanna Nöjd, hallintosihteeri, puhelin: 310 26415
johanna.nojd(a)hel.fi

Muutoksenhaku



13.04.2022

Asia/1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 73

Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti merkitä tiedoksi

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 30.3.3022 § 79

Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavan muutos (nro 12430)
HEL 2015-001115

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49034 tonttien 2, 3 ja 4, osaa korttelin 49036 tontista 4 ja osaa korttelista 49039 koskevan, sekä katualueiden ja virkistysalueiden asemakaavan muutoksen 22.11.2016 päivätyn ja 25.4.2017, 4.6.2021 sekä 25.1.2022 muutetun piirustuksen nro 12430 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. (Muodostuu uusi kortteli 49024.)

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta vahvistaa kevyen liikenteen sujuvuutta siten, että etenkin lasten ja vaikeasti liikkuvien on turvallista ylittää kaupunkibulevardi aiemman Kiiltomadonpolun sillan kohdalla. (Mirita Saxberg)

Kvsto 30.3.2022 § 80

Lauttasaaren Pohjoiskaari 34-38 asemakaavan muutos (nro 12640)
HEL 2019-010330

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori) korttelin 31024 tontin 5 asemakaavan muutoksen 25.5.2021 päivätyn piirustuksen nro 12640 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 14.3.2022 § 206



13.04.2022

Helsingin kävelyn edistämishjelma
HEL 2020-003491

Kaupunginhallitus hyväksyi Helsingin kävelyn edistämishjelman (liite 1) ohjeellisena noudatettavaksi.

Kaupunginhallitus totesi samalla, että ohjelman valmistelun ja päätöksenteon välisenä ajanjaksona Helsingin päästövähennystavoite on kiristynyt. Tämä osaltaan edellyttää, että ohjelmassa kuvattuja tavoitteita viedään eteenpäin määrätietoisesti ja mahdollisimman nopeassa aikataulussa.

Paikoissa joissa vaikutus kävelyolosuhteisiin on suurin, priorisoidaan jalankulkua rohkeasti ja määrätietoisesti niin että tarjotaan edellytykset toimivalle, kauniille ja viihtyisälle kävely-ympäristölle. Tämä tulee huomioida toimenpiteiden 1 ja 2 toteutuksessa.

Jalankulun väylien ylläpidon kehittäminen ja ylläpidon tason parantaminen ovat kiireellisiä toimia kaupungissa jossa talvet ovat vaihtelevia, kasvavassa määrin jäisiä ja jossa ikääntyvän väestön mahdollisuudet liikkua talvisin riippuvat kävelyn olosuhteista ja tästä kehittämistyötä. Kaupunginhallitus kiirehtii toimenpidettä 3.

[Pöytäkirja](#)

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 1.4.2022 H994/2022

Korkein hallinto-oikeus on hylännyt Asunto-osakeyhtiö Manulan valituslupahakemuksen Helsingin hallinto-oikeuden 8.11.2021 antamasta päätöksestä. Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen. Sen perusteella, mitä muutoksenhakija on esittänyt ja mitä asiakirjoista muutoin ilmenee, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi ei ole valitusluvan myöntämisen perustetta.

Helsingin hallinto-oikeus oli päätöksellään hylännyt yhtiön valituksen Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston 16.9.2021 tekemästä päätöksestä. Ympäristö- ja lupajaosto oli päätöksellään jättänyt tutkimatta yhtiön tekemän oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalveluiden lupayksikön rakennusmestarin HKL:n hakemuksesta tekemästä toimenpidelupapäätöksestä 6.5.2021 liian myöhään tehtynä. Rakennusmestari oli päätöksellään myöntänyt toimenpideluvan sähköbussien latausmaston sijoittamiselle Laivurinkadun ka-tualueelle sekä varalatauslaitteen ja laitesuojan sijoittamiselle Fredrik Stjernvallin puistoon.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 1.4.2022 H994/2022 liitteenä.



13.04.2022

Asia/2

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Mari Randell

Lisätiedot

Johanna Nöjd, hallintosihteeri, puhelin: 310 26415
johanna.nojd(a)hel.fi

Liitteet

1 KHOn päätös 1.4.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

asiakkuusjohtaja
Mari Randell

Lisätiedot

Johanna Nöjd, hallintosihteeri, puhelin: 310 26415
johanna.nojd(a)hel.fi

Liitteet

1 KHOn päätös 1.4.2022

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 74

Velvoitteen asettaminen, luvaton majoitustoiminta, 38-232-2, Pilvenpyörteentie 27, Kiinteistö Oy Helsingin Pilvenrouva, Forenom Oy

HEL 2022-000424 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruutettua ehdotuksensa.

Käsittely

Esittelijä peruutti ehdotuksensa kokouksessa ennen keskustelun alkamista, ja asia poistettiin esityslistalta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Pentti Ruuska, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 26218
pentti.ruuska(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 31.03.2022 § 65

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 17.03.2022 § 61



§ 75

Velvoitteen asettaminen, luvaton majoitustoiminta, 91-41-281-26, Kiitäjätienpää 1 b, Helsingin Lomakodit Oy

HEL 2022-003249 T 10 04 10

FACTA HAL-41-0026-21

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti kieltää Helsingin Lomakodit Oy tontin omistajana ja toiminnanharjoittajana nyt asetettavan sakon uhalla lopettamaan tontilla 91-41-281-26 (Kiitäjätienpää 1 b / Kiitäjätie 17 b) olevan paritalon kahden asuinhuoneiston käyttämisen majoitustilana 1.10.2022 alkaen. Asuinhuoneistojen vuokraaminen vähintään 3 kuukauden vuokrasopimuksella ei ole majoitustoimintaa.

Helsingin Lomakodit Oy:lle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kummankin asuinhuoneiston osalta erikseen neljätuhatta (4 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kummankin asuinhuoneiston osalta erikseen tuhat (1 000) euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan 12 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on 1 300 euroa, jonka Helsingin Lomakodit Oy on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille. Valvontamaksuun haetaan muutosta kaupunkiympäristölautakunnalta oikaisuvaatimuksella kuntalain 134 §:n mukaisesti.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti lisäksi, että asian luonteen vuoksi asiasta ei ilmoiteta maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote toimitetaan saantitodistuksella tiedoksi Helsingin Lomakodit Oy:lle.



Päätöksen perustelut

Toimenpidepyyntö 27.1.2020

Helsingin rakennusvalvontapalveluihin on 27.1.2020 saapunut rajanaapurin tekemä toimenpidepyyntö, joka koskee majoitustoimintaa tontilla 91-41-281-26 osoitteessa Kiitäjätienpää 1b / Kiitäjätie 17b sijaitsevassa rakennuksessa. Toimenpidepyynnön mukaan rakennettiin naapuritontille kaksi paritaloa, joista toista käytetään salahotellina. Toimenpidepyynnön liitteenä on valokuva postilaatikosta ja siihen liittyvistä tekstistä "Holiday apartment".

Tarkastuslausunto 29.10.2021

Asiassa on laadittu 29.10.2021 päivätty tarkastuslausunto, joka on toimitettu kiinteistön haltijalle Helsingin Lomakodit Oy. Tarkastuslausunnon mukaan käytetään tontille 91-41-281-26 rakennetun pientalon rakennusta luvattomasti kahtena majoitustilana. Rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei ole haettu rakennuslupaa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentti sitä edellyttää.

Tarkastuslausunnossa on kerrottu, että yhtiön toimitusjohtaja on jättänyt Lupapisteeseen 9.6.2020 neuvontapyynnön, jossa on tiedusteltu rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista majoitustoimintaan. Rakennusvalvontapalvelujen arkkitehti on vastannut hänelle, että pientalojen korttelialueella ei ole mahdollista käyttää asuinrakennuksia majoitustoimintaan ainakaan ilman poikkeamis- tai kaavamuutosmenettelyä, mikä arkkitehdin käsityksen mukaan ei ole mahdollista tällä alueella.

Ympäristöministeriön 1.1.2018 voimaan tulleessa asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017/20.12.2017) 2 §:n 1 momentin 8 kohdassa on määritelty, että majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa. Kiitäjätienpää 1b:ssä kahdessa huoneistossa tapahtuva majoittaminen on ammattimaista liiketoimintaa ja asiakkaat asuvat huoneistoissa vain tilapäisesti. Huoneistot on ilmoitettu booking.com -sivustolla ja tontin omistajan Helsingin Lomakodit Oy omalla internetsivulla www.holidayhouse.fi. Huoneistoihin on ilmoitettu sisäänkirjautumisajat ja niistä käytetään termejä "majoitusyksikkö" ja "majoituspaikka". Majoittujien määräksi on ilmoitettu 1-6, ja booking.com -sivustolla tuorein asiakasarvio on lokakuulta 2021. Tällainen toiminta edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttami-



13.04.2022

seksi, eikä tontin omistaja Helsingin Lomakodit Oy ole tällaista rakennuslupaa hakenut.

Edellä kerrotun johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että tontin omistajalle Helsingin Lomakodit Oy (aiemmin DM-marketing Oy) asetetaan velvoite lopettaa rakennuksen käyttö kahtena majoitustilana ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko. Velvoitetulle varataan tilaisuus antaa vastine tarkastuslausunnosta ympäristö- ja lupajaostolle kahden viikon kuluessa kirjeen tiedoksisaannista.

Vastine 13.12.2021

Kiinteistön haltija on antanut vastineen tarkastuslausuntoon 13.12.2021. Vastineessa on kerrottu, että kyseessä on kokonaisten asuntojen eikä huoneiden vuokraus. Työ lyhyillä vuokrasopimuksilla lopetetaan ja asuntojen vähimmäisvuokra-ajaksi asetetaan 30 päivää / 1 kuukausi kaikissa internet-resursseissa.

Pientalon vuokrausilmoituksista

Välityspalvelu www.booking.com on suomenkielinen varaussivusto, jolta on mahdollista etsiä tarjouksia hotelleista, loma-asunnoista ja monista muista majoituspaikoista. Sivustolla markkinoidaan Helsingin Lomakodit Oy:n hallinnoimaa kalustettua paritaloa majoitusyksikkönä. Sivulla kerrotaan, että kyseessä on uusi vuonna 2019 valmistunut talo, joka koostuu kahdesta asunnosta, joissa on majoitusta kuudelle 6 vieraille. Saapuessa on esitettävä voimassa oleva passi. Ilmainen pysäköinti on saatavilla paikan päällä.

Booking-sivulla on mahdollisuus tarkastella talon varaustilannetta ja verkkovarausmahdollisuus sekä varauksen peruutusmahdollisuus. Majoittumisen hinta on ilmoitettu vuorokausikohtaisesti. Sivusto ilmoittaa varauksen tekemisen yhteydessä, että varauksen tekeminen edellyttää, että majoituspaikassa yövytään vähintään 28 yötä. Lopulliseen hintaan sisältyy verot ja muut maksut. Vahinkovakuusmaksu (EUR 100) tulee maksaa saavuttaessa. Summa maksetaan käteisellä. Summa maksetaan takaisin uloskirjautumisen yhteydessä. Vakuusmaksu hyvitetään kokonaisuudessaan käteisellä majoituspaikan hyväksytyen jälkitarkastuksen jälkeen.

Booking-sivun mukaan ovat asuinhuoneistot täysin kalustettuja ja varusteltuja mm. keittiövälineiden (leivänpaahdin, vedenkeitin, kahvin/teenkeitin, mikroaaltouuni) kylpyhuonevälineiden (hiustenkuivaaja, wc-paperi) osalta. Hintaan sisältyy mm. Wifi, joka on saatavilla koko hotellissa. Toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotel-



linomaisia palveluita, kuten vastaanottopalvelut (nopea sisään-/uloskirjautuminen, kuitti saatavilla) sekä lisäpalveluna erikseen tilattavan lentokenttäkuljetuksen. Sivun tiedoista käy ilmi, että majoittujalla on tavanomaiseen vuokrasuhteeseen verrattuna rajatut oikeudet, eikä käyttöoikeutta ole esim. varastotilaan.

Booking-sivulla on myös asiakaspalautteita henkilöiltä, joiden nimen kohdalla on Saksan lippu (tässä palautteessa on kerrottu mm. että avainten nouto oli helppoa), Venäjän lippu (tässä palautteessa on kerrottu mm. että talossa on kaikki mitä tarvitsee) ja Ranskan lippu (tässä palautteessa on kerrottu mm. että kyseessä on hyvin varusteltu ja moderni majoitus).

Tontin omistajan Helsingin Lomakodit Oy omalla englanninkielisellä internetsivulla www.holidayhouse.fi markkinoidaan paritalon asuntoa 1 vapaana 1.4.2022 alkaen ja asuntoa 2 1.3.2022 alkaen (vuokrausilmoitus 2.3.2022). Asunnoista on englanniksi ilmoitettu, että vuokrausaika on vähintään kuukauden hintaan 2640,00 euroa. Alv. 10 % sisältyy hintaan. Siivouspalvelu on 124,00 euroa, alv. 24 % sisältyy hintaan. Kalustetut asunnot on mahdollista varata nyt ja maksaa myöhemmin. Varaus on mahdollista peruuttaa maksutta 14 vuorokautta ennen saapumista. Asiakkaalta vaaditaan mahdollisesti 100 euron talletus (visa/mastercard).

Helsingin Lomakodit on luokiteltu supermajoittajaksi www.airbnb.fi-sivustolla. Vuokrattavaksi neljälle vieraille tarjotaan koko asuintaloa, jossa on 2 makuuhuonetta, 4 vuodetta ja 1,5 kylpyhuonetta. Sivuston mukaan on kohteeseen käytössä itsepalvelusisäänkirjautuminen avainlaatikon avulla. Kohteen tarjoamiin mukavuuksiin kuuluu mm. keittiö, WiFi, maksuton pysäköinti, TV, pesukone, ilmastointi, takapiha, syöttötuoli, hiustenkuivaaja ja turvakamerat kohteessa. Veloitettava maksu koostuu majoituksesta (tässä laskuri laskee keskimääräisen hinnan per yö tehdyn varauksen mukaan), siivouksesta (tässä on lisätietona ilmoitettu, että "Majoittajan veloittama kertaluonteinen maksu tilojen siivouskulojen kattamiseksi") ja palvelumaksusta (tässä on lisätietona ilmoitettu, että "Tämä auttaa meitä ylläpitämään maksualustaamme ja tarjoamaan palveluja, kuten matkasi aikana saamasi 24/7 tuen. Sisältää ALVin").

Yksityiskohtaiset perustelut

Alueiden käyttämisestä eri tarkoituksiin säännellään kaavajärjestelmällä. Kaava määrittelee kortteille pääkäyttötarkoituksia. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisien vaikutusten vuoksi.



13.04.2022

Kyseessä oleva kaksikerroksinen paritalo sijaitsee Helsingissä Helsingin Lomakodit Oy:n omistamalla tontilla 91-41-281-26. Alueella on voimassa vuonna 1979 vahvistettu asemakaava numero 7983, jonka mukaan alue on erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO).

Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut on 1.8.2017 rakennuslupapäätöksessä myöntänyt luvan (lupatunnus 41-1929-17-A) kaksikerroksisen paritalon rakentamiseksi. Rakennusluvan hakijana on ollut DM-marketing Oy, joka on myöhemmin muuttanut nimeksi Helsingin Lomakodit Oy.

Helsingin rakennusvalvontapalvelujen tietokannoissa ei ole vireillä olevia käyttötarkoituksen muutokseen tähtääviä lupahakemuksia kyseiselle asuinrakennukselle.

Kysymys siitä, onko asuinrakennus rakennusluvan mukaisessa käytössä, ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen asetusten nojalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen edellyttää aina rakennuslupaa. Lain esitöiden mukaan tulee käyttötarkoituksen muutosta verrata myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön (HE 101/1998 vp., s. 100) Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentissa säädetään, että harkittaessa sitä, onko käyttötarkoitusta muutettu olennaisesti, otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Ympäristöministeriön asetukseen asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/20.12.2017) liittyvässä perustelumiestiossa (20.12.2017, s. 3) on katsottu, että asuinhuoneena pidettäisiin huonetilaa, joka olisi ensisijaisesti tarkoitettu jatkuvaan asumiskäyttöön. Majoitustilalla tarkoitettaisiin kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ammattimaisesti tarjottavaksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asuinhuoneisto, jota tarjottaisiin toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla, rinnastuisi myös majoitustilaan.

Paloturvallisuudesta annetun asetuksen (28.11.2017/848) mukaan on rakennus tai sen palo-osasto ryhmiteltävä sen pääkäyttötarkoituksen perusteella. Asetuksessa asunnoilla tarkoitetaan asumiseen käytettäviä tiloja, kuten asuinhuoneistoja ja vapaa-ajan asuntoja. Majoitustiloilla tarkoitetaan tiloja, kuten hotelleja, lomakoteja ja asuntoloita, jotka yleensä ovat ympärivuorokautisessa käytössä ja joissa ei ole hoidettavia tai eristettyjä henkilöitä.



13.04.2022

Jos asuintila otetaan majoituskäyttöön, muuttuvat rakennukselta vaadittavat paloturvallisuusvaatimukset. Kyseessä on tällöin olennainen käyttötarkoituksen muutos.

Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetussa laissa (28.4.2006/308) majoitustoiminnalla tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Yhteistä edellä mainituissa määrittelyissä on toiminnan ammattimaisuus ansaintatarkoituksessa. Näin ollen kuuluu asuntojen tarjoaminen lyhytkestoiseen majoituskäyttöön majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain piiriin, josta majoitustoiminnan harjoittajalle seuraa vastuu matkustajailmoituksesta.

Toiminnanharjoittaja ei ole tehnyt asuinhuoneistosta terveydensuojelulain mukaista majoitustoimintaa koskevaa ilmoitusta toimintaa valvovalle Helsingin kaupungin ympäristöpalveluille.

Ympäristö- ja lupajaosto kiinnitti huomiota siihen, että toiminnanharjoittaja kilpailee Booking.com- verkkosivulla muiden samoilla markkinoilla olevien hotelli- ja majoituspalveluiden kanssa. Myös markkinointi kyseisellä sivulla tapahtuu ammattimaisen majoituspalvelun tarjoajan tapaan. Sekä Booking-com että www.holidayhouse.fi- vuokrausilmoituksista käy ilmi, että toimintaa harjoitetaan osakeyhtiömuodossa. YTJ-tiedot osoittavat, että rekisteröity päätoimiala on motellit, matkustajakodit ja vastaavat majoitusliikkeet (55109). Toiminnanharjoittaja on yjtietojen mukaan liiketoiminnasta arvonlisäverovelvollinen.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi, että edellä mainitulle liiketoimintatarkoitukselle voidaan antaa merkitystä arvioitaessa millaisia vaikutuksia toiminnalla käsillä olevassa tapauksessa on.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi, että asuinhuoneistojen vuokrausilmoitukset, joilta varaukset ovat tehtävissä ja peruutettavissa, osoittavat, että ensisijainen käyttäjäryhmä ovat turistit ja muut lyhytaikaista majoitusta etsivät. Majoituksen lyhytaikaisuuden tarkoitusta osoittaa myös kohteesta maksettava erillinen vahinkovakuusmaksu.

Kummassakaan asuinhuoneistossa ei ole väestötietojärjestelmän mukaan ketään kirjoilla.

Sitä, kuinka lyhyiden vuokrausjaksojen tarjoaminen on katsottava majoitustoiminnaksi, ei ole lainsäädännössä suoraan säännelty. Asiasta ei ole myöskään oikeuskäytäntöä.



13.04.2022

Kotikuntalain 7 §:n 3 momentin mukaan henkilön on ilmoitettava myös tilapäinen asuinpaikkansa Digi- ja väestötietovirastolle, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta. Tätä lyhemmissä asumisjaksoissa osoitteenmuutosta ei ole tarpeen tehdä. Näin ollen voidaan tämän kotikuntalain säännöksen nojalla tulkita, että yli kolme kuukautta kestävä tilapäinen asuminen ei ole majoitusta.

Kotikuntalain säännöksen perusteella voidaan myös katsoa, että kolme kuukautta lyhyemmät asunnon vuokrausjaksot majoitustoiminnaksi, mikäli muut korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksessä määritellyt edellytykset täyttyvät.

Ympäristö- ja lupajaoston katsoi, että kun otetaan huomioon asiassa selvitetty tapauskohtaiset olosuhteet, on toiminnassa kyse ammattimaisesti tapahtuvasta kalustettujen majoitustilojen tarjoamisesta tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Tontin, asuinrakennuksen ja asuinhuoneistojen käyttötarkoitus on olennaisesti muuttunut asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta.

Ympäristö- ja lupajaosto päätti todeta, että rakennuksessa harjoitettu toiminta on asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista. Toiminnan vaikutukset poikkeavat olennaisella tavalla kaavassa ja rakennusluvassa määrätystä pääkäyttötarkoituksesta. Kun majoittautuvat voivat vaihtua vähintään kaksitoista kertaa yhden vuoden aikana, poikkeavat toiminnan vaikutukset kaavasta ja rakennusluvasta, jossa alue on osoitettu asumiseen. Toiminnan vaikutukset eivät vastaa tavanomaista asumista. Käsillä olevassa tapauksessa on katsottavissa, että toiminnan tyypilliset vaikutukset rinnastuvat lähinnä lomailuun.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi, että yhtiön toimitusjohtajan on viimeistään neuvontapyyntöön 7.7.2020 annetun vastauksen myötä tullut tulla tietoisiksi toiminnan luonteesta, noin 6 kuukautta sen jälkeen kun asia on tullut vireille viranomaisessa (27.1.2020) rajanaapurin aloitteesta. Toiminnanharjoittaja on tämän jälkeen muuttanut toimintaansa siten, että tämä markkinoi aikaisemman, vähintään viiden vuorokauden sijaita (vuokrausilmoitus 1.10.2021) asuinhuoneistoja vuokrattavaksi vähintään kuukaudeksi.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi, että tarkastuslausuntoon 13.12.2021 annetussa vastineessa ei ole esitetty mitään asiaan vaikuttavaa. Vastineessa mainittu kuukauden mittainen sopimus täyttää lyhytaikaisen majoituksen kriteerin kun muut majoitustoimintaa koskevat edellytykset täyttyvät.

Ympäristö- ja lupajaosto viittasi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytäntöön;



Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjaratkaisussaan KHO 2014:143 katsonut, että kyse on käyttötarkoituksen olennaisesta muutoksesta, jos omakotiorakennuksen käyttö muutetaan lyhytaikaiseen majoituskäyttöön. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että pientalon vuokraaminen yksinomaan lyhytkestoiseen majoitustoimintaan erillispientalojen korttelialueella ei vastannut kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista omakotiloasumista. Toiminnan tyypilliset vaikutukset rinnastuivat lomailuun. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi.

Korkein hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 8.3.2017 (taltio 1037) oli kyse tapauksesta, jossa merenrantakiinteistöllä sijaitsevaa noin 200 m² suurta omakotitaloa, jossa oli kaksi erillistä huoneistoa, markkinoitiin ja käytettiin majoitustilana. Kiinteistö sijaitsi rantayleiskaavan mukaisella asuntoalueella (A2). Alueen kaava mahdollisti rakennuksia asumista varten ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että sillä, onko ollut kysymys ammattimaisesta toiminnasta tai sillä, että toteutuneita majoituksia on ollut kapasiteettiin nähden vähän, ei ole ratkaisevaa oikeudellista merkitystä. Merkitystä ei myöskään ollut annettavissa sille, että vain osaa rakennuksesta oli käytetty majoitustoimintaan. Yleiskaavassa on erikseen osoitettuja matkailupalveluiden (RM) alueita. Toiminnassa oli ollut kysymys pysyvän asumisen alueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista, 1–11 vuorokauden mittaisista majoitusjaksoista. Rakennusvalvonta oli näin ollen voinut velvoittaa lopettamaan tiloissa harjoitetun majoitustoiminnan sakon uhalla.

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisussa KHO:2021:77 oli kyse tonteista, jotka sijaitsivat asemakaavassa asuinpienalojen korttelialueeksi osoitetulla alueella. Tapauksessa oli selvitetty, että toimenpidepyynnössä tarkoitettua yhtä kalustettua paritalohuoneistoa ja ainakin yhtä kalustettua rivitalohuoneistoa oli tarjottu toistuvasti vuokralle myös lyhytkestoisilla sopimuksilla. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa on tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastaavatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitettua käyttötarkoituksen yleistä luonetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista on se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voitu pitää asuinalueelle tyypillisenä, ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastannut tavanomaista pientaloasumista.



13.04.2022

Lopputulos

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi edellä mainituilla perusteilla, että koska tässä päätöksessä tarkoitettujen asuinhuoneistojen käyttötarkoitusta on olennaisesti ja luvatta muutettu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentissa tarkoitettulla tavalla, tulee Helsingin Lomakodit Oy tontin omistajana ja toiminnanharjoittajana maankäyttö- ja rakennuslain 182 § ja uhkasakkolain 6 § ja 7 §:n 2 momentti huomioon ottaen velvoittaa sakan uhalla lopettamaan tontilla olevan paritalon kahden asuinhuoneiston käyttämisen majoitustilana 1.10.2022 alkaen. Velvoitteen tehosteeksi Helsingin Lomakodit Oy:lle asetetaan juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä on kummankin asuinhuoneiston osalta erikseen neljä tuhatta (4 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on kummankin asuinhuoneiston osalta erikseen tuhat (1 000) euroa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan esitetään asemakaava kartalla, jossa osoitetaan:

- 1) asemakaava-alueen rajat (asemakaava-alue);
- 2) asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat;
- 3) ne yleiset tai yksityiset tarkoitukset, joihin maa- tai vesialueet on aiottu käytettäväksi;
- 4) rakentamisen määrä; sekä
- 5) rakennusten sijoitusta ja tarvittaessa rakentamistapaa koskevat periaatteet.

Asemakaavaan kuuluvat myös kaavamerkinnot ja -määräykset.

Asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. (21.4.2017/230)

Asemakaavassa määrätään kadun ja muun yleisen alueen nimi samoin kuin kunnanosan ja korttelien numerot. Kadun ja muun yleisen alueen nimi ja edellä mainitut numerotiedot voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta. (21.4.2017/230).

Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä asemakaavan esitystavasta, asemakaavaan liittyvästä selostuksesta ja erillisellä päätöksellä muutettujen tietojen merkitsemisestä kaavaan. (21.4.2017/230)

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Pykälän 2 momentin mukaan



13.04.2022

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 124.1 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin 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. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskauppan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

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, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682) Viranomaisen antamaa kieltoa tai määrääystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämisestä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Uhkasakkolain 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §

Käsittely

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



13.04.2022

Esteelliset: Tarik Ahsanullah (hallintolain 28 § 7 kohta)

Vastaehdotus:

Lea Saukkonen: Esittelijän ehdotuksesta poiketen jaosto katsoo, ettei asuinhuoneistojen vuokraaminen vähintään kuukauden pituisilla vuokrasopimuksilla ole majoitustoimintaa.

Perusteluinaan jaosto esittää seuraavaa:

Laista tai oikeuskäytännöstä ei ole löydettävissä vastausta siihen, kuinka lyhyiden vuokrausjaksojen tarjoaminen on katsottava majoitustoiminnaksi. Kysymys joudutaan ratkaisemaan tapauskohtaisen harkinnan ja tosiasiallisten vaikutusten avulla (KHO:2021:76).

Esittelijän perusteluinaan käyttämä kotikuntalain 7 §:n 3 momentti ei liity nyt käsiteltävään asiaan. Säännöksestä ei ole johdettavissa sellaista tulkintaa, etteikö ihmisellä voisi olla tilapäistä asuinpaikkaa, jossa hän asuu alle kolme kuukautta. Säännöksen myötä voidaan ainoastaan todeta, että jos asuminen kestää yli kolme kuukautta, tulee asuinpaikka ilmoittaa Digi- ja väestötietovirastolle. Muutoin asumisesta ei tarvitse ilmoittaa. Sillä, onko huoneistossa väestötietojärjestelmän mukaan keitä kirjolla, ei ole merkitystä arvioitaessa sitä, käytetäänkö huoneistoa olennaisesti vastoin rakennusluvan asettamaa asumiskäyttötarkoitusta.

Kotikuntalain 2 §:n 2 momentin mukaan henkilöllä voi olla käytössään useampia asuntoja. Tällöin kotikuntana pidetään sitä kuntaa, jota hän perhesuhteidensa, toimeentulonsa tai muiden vastaavien seikkojen johdosta itse pitää kotikuntanaan ja johon hänellä on edellä mainittujen seikkojen perusteella kiintein yhteys. Näin ollen esimerkiksi tilapäisten keikkatöiden vuoksi ei ole edes kotikuntalain mukaan tarkoitus tehdä ilmoitusta Digi- ja väestötietovirastolle.

Ympäristöministeriön asetuksen perustelumuistiolle ei voida antaa oikeuslähdevaikutusta kysymyksessä, joka on keskeinen muun muassa perustuslain turvaaman omaisuudensuojan kannalta. Lainsäädännössä ei ole asetettu kategorista ajanjakson pituuteen perustuvaa rajaa hyväksyttävän vuokrasuhteen pituudelle. Tällaista rajoitusta ei voida asetuksen perustelumuistiolla oikeudellisesti sitovasti asettaa.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 4 §:n mukaan vuokrasopimus on määräaika koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva, jos vuokrasuhteesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi.



13.04.2022

Säännöksestä on johdettavissa tulkinta, jonka mukaan kaksi peräkkäistä alle kolmen kuukauden määräaikaista vuokrasopimusta voidaan hyväksyttävästi tehdä samankin vuokralaisen kanssa siten, että kyse on AHVL:n soveltamisalaan kuuluvasta asumisesta. Alle kolmen kuukauden määräaikaiset asuinhuoneiston vuokrasopimukset on siten tunnistettu lainsäädännössä jo vuosikymmenten ajan. Eri vuokralaisten kanssa alle kolmen kuukauden vuokrasopimuksia voi AHVL:n soveltamisalaan kuuluu tehdä rajattomasti. Lain esitöiden mukaan huoneenvuokrasuhteen kestosta voidaan vapaasti sopia (HE 304/1994 vp, s. 49).

Jaosto katsoo, että alle kolmen kuukauden tilapäinen asuminen on tavanomaista ja kysyntää alle kolmen kuukauden mittaiselle asumiselle on Helsingissä runsaasti. Tällainen asuminen ei vaikuta kaavan toteuttamiseen tai rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin pidempiaikaisesta asumisesta poikkeavasti. Ratkaisussa KHO:2021:76 kyse on ollut muutamien päivien majoitusjaksoista. Jaosto katsoo, etteivät tällaiset muutaman päivän majoittumisjaksot rinnastu vähintään kuukauden kestävään asumiseen.

Majoitustoiminnan luonteeseen kuuluu hyvin lyhyet, yleensä enintään viikon kestävät, majoittumisjaksot. Kuukauden mittaista ajanjaksoa on pidettävä pituudeltaan sellaisena, ettei kyse tällöin ole enää majoittumisesta vaan lyhytaikaisesta asumisesta. Kuukauden mittainen tarve asumiselle ei lähes koskaan johdu yksinomaan turismista, eikä tällaisen toiminnan tosiasialliset vaikutukset eroa muusta asumisesta. Asukkaana vaihtuminen korkeintaan kuukausittain ei itsessään aiheuta kaupunkiympäristölle asumisesta olennaisesti poikkeavia vaikutuksia.

Lyhytaikaisen, vähintään kuukauden kestävä, asumisen tosiasialliset vaikutukset ympäristölleen rinnastuvat tavanomaiseen pitkäaikaiseen asumiseen. Näin ollen jaosto katsoo, että nyt kyseessä olevaa toimintaa voidaan jatkaa, jos vuokrasopimukset ovat pituudeltaan vähintään yhden kuukauden mittaisia.

Lea Saukkosen vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Lea Saukkonen jätti päätöksestä seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:

Esittelijän ehdotuksesta poiketen katson, ettei asuinhuoneistojen vuokraaminen vähintään kuukauden pituisilla vuokrasopimuksilla ole majoitustoimintaa.

Perustelut:



13.04.2022

Laista tai oikeuskäytännöstä ei ole löydettävissä vastausta siihen, kuinka lyhyiden vuokrausjaksojen tarjoaminen on katsottava majoitustoiminnaksi. Kysymys joudutaan ratkaisemaan tapauskohtaisen harkinnan ja tosiasiallisten vaikutusten avulla (KHO:2021:76).

Esittelijän perusteluinaan käyttämä kotikuntalain 7 §:n 3 momentti ei liity nyt käsiteltävään asiaan. Säännöksestä ei ole johdettavissa sellaista tulkintaa, etteikö ihmisellä voisi olla tilapäistä asuinpaikkaa, jossa hän asuu alle kolme kuukautta. Säännöksen myötä voidaan ainoastaan todeta, että jos asuminen kestää yli kolme kuukautta, tulee asuinpaikka ilmoittaa Digi- ja väestötietovirastolle. Muutoin asumisesta ei tarvitse ilmoittaa. Sillä, onko huoneistossa väestötietojärjestelmän mukaan kehtää kirjoilla, ei ole merkitystä arvioitaessa sitä, käytetäänkö huoneistoa olennaisesti vastoin rakennusluvan asettamaa asumiskäyttötarkoitusta.

Kotikuntalain 2 §:n 2 momentin mukaan henkilöllä voi olla käytössään useampia asuntoja. Tällöin kotikuntana pidetään sitä kuntaa, jota hän perhesuhteidensa, toimeentulonsa tai muiden vastaavien seikkojen johdosta itse pitää kotikuntanaan ja johon hänellä on edellä mainittujen seikkojen perusteella kiintein yhteys. Näin ollen esimerkiksi tilapäisten keikkatöiden vuoksi ei ole edes kotikuntalain mukaan tarkoitus tehdä ilmoitusta Digi- ja väestötietovirastolle.

Ympäristöministeriön asetuksen perustelumuiistiolle ei voida antaa oikeuslähdevaikutusta kysymyksessä, joka on keskeinen muun muassa perustuslain turvaaman omaisuudensuojan kannalta. Lainsäädännössä ei ole asetettu kategorista ajanjakson pituuteen perustuvaa rajaa hyväksyttävän vuokrasuhteen pituudelle. Tällaista rajoitusta ei voida asetuksen perustelumuiistiolla oikeudellisesti sitovasti asettaa.

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 4 §:n mukaan vuokrasopimus on määräaika koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva, jos vuokrasuhteesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi.

Säännöksestä on johdettavissa tulkinta, jonka mukaan kaksi peräkkäistä alle kolmen kuukauden määräaikaista vuokrasopimusta voidaan hyväksyttävästi tehdä samankin vuokralaisen kanssa siten, että kyse on AHVL:n soveltamisalaan kuuluvasta asumisesta. Alle kolmen kuukauden määräaikaiset asuinhuoneiston vuokrasopimukset on siten tunnistettu lainsäädännössä jo vuosikymmenten ajan. Eri vuokralaisten kanssa alle kolmen kuukauden vuokrasopimuksia voi AHVL:n soveltamisalaan kuuluen tehdä rajattomasti. Lain esitöiden mukaan huoneenvuokrasuhteen kestosta voidaan vapaasti sopia (HE 304/1994 vp, s. 49).



13.04.2022

Jaosto katsoo, että alle kolmen kuukauden tilapäinen asuminen on tavanomaista ja kysyntää alle kolmen kuukauden mittaiselle asumiselle on Helsingissä runsaasti. Tällainen asuminen ei vaikuta kaavan toteuttamiseen tai rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin pidempiaikaisesta asumisesta poikkeavasti. Ratkaisussa KHO:2021:76 kyse on ollut muutamien päivien majoitusjaksoista. Jaosto katsoo, etteivät tällaiset muutaman päivän majoittumisjaksot rinnastu vähintään kuukauden kestävään asumiseen.

Majoitustoiminnan luonteeseen kuuluu hyvin lyhyet, yleensä enintään viikon kestävät, majoittumisjaksot. Kuukauden mittaista ajanjaksoa on pidettävä pituudeltaan sellaisena, ettei kyse tällöin ole enää majoittumisesta vaan lyhytaikaisesta asumisesta. Kuukauden mittainen tarve asumiselle ei lähes koskaan johdu yksinomaan turismista, eikä tällaisen toiminnan tosiasialliset vaikutukset eroa muusta asumisesta. Asukkaana vaihtuminen korkeintaan kuukausittain ei itsessään aiheuta kaupunkiympäristölle asumisesta olennaisesti poikkeavia vaikutuksia.

Lyhytaikaisen, vähintään kuukauden kestävä, asumisen tosiasialliset vaikutukset ympäristölleen rinnastuvat tavanomaiseen pitkäaikaiseen asumiseen. Näin ollen jaosto katsoo, että nyt kyseessä olevaa toimintaa voidaan jatkaa, jos vuokrasopimukset ovat pituudeltaan vähintään yhden kuukauden mittaisia.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava_7938
- 2 Sijainti kartalla_Kiitäjätienpää
- 3 Toimenpidepyyntö
- 4 Toimenpidepyyntö liite
- 5 Tarkastuslausunto allekirjoitettu
- 6 Vuokrausilmoitus 1.10.2021_asunto1
- 7 Vuokrausilmoitus 1.10.2021_asunto2
- 8 Vuokrausilmoitukset HolidayHouse 2.3.2022
- 9 Booking-ilmoitus 2.3.2022
- 10 Www.airbnb.fi ilmoitus 10.3.2022
- 11 Rakennuslupa_päätös_01.08.2017
- 12 Neuvontapyyntö ja vastaus
- 13 YTJ - tiedot
- 14 Vastine tarkastuslausuntoon



13.04.2022

15 KHO_2014_143 26.9
16 KHO_2021_77 7.6

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitettu (saantitodistus)

Vireille saattaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaava_7938
2 Sijainti kartalla_Kiitäjätienpää
3 Toimenpidepyyntö
4 Toimenpidepyyntö liite
5 Tarkastuslausunto allekirjoitettu
6 Vuokrausilmoitus 1.10.2021_asunto1
7 Vuokrausilmoitus 1.10.2021_asunto2
8 Vuokrausilmoitukset HolidayHouse 2.3.2022
9 Booking-ilmoitus 2.3.2022
10 Www.airbnb.fi ilmoitus 10.3.2022
11 Rakennuslupa_päätös_01.08.2017
12 Neuvontapyyntö ja vastaus
13 YTJ - tiedot
14 Vastine tarkastuslausuntoon
15 KHO_2014_143 26.9
16 KHO_2021_77 7.6

Oheismateriaali



13.04.2022

Asia/4

- 1 01_Asemapiirustus
- 2 02_Pohjapiirustus_1krs
- 3 03_Pohjapiirustus_2krs

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitettu (saantitodistus)

Vireille saattaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Tiedoksi

Ympäristöterveysyksikkö
Maanmittauslaitos

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 31.03.2022 § 66



§ 76

Velvoitteen asettaminen, luvaton majoitustoiminta, Puistola

HEL 2022-003646 T 11 01 08

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa ***** tontin omistajana ja toiminnanharjoittajana nyt asetettavan sakon uhalla lopettamaan ***** olevan omakotitalon asuinhuoneiston käyttämisen majoitustilana 1.10.2022 alkaen. Kieltovelvoite ei koske asuinhuoneita, joissa on väestörekisterin mukaan henkilöitä kirjoilla. Asuinhuoneistojen vuokraaminen vähintään 3 kuukauden vuokrasopimuksella ei ole majoitustoimintaa.

***** asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on neljätuhatta (4000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1000) euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan 12 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on 1300 euroa, jonka ***** on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille. Valvontamaksuun haetaan muutosta kaupunkiympäristölautakunnalta oikaisuvaatimuksella kuntalain 134 §:n mukaisesti.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksen saajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti lisäksi, että asian luonteen vuoksi asiasta ei ilmoiteta maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Päätöksen perustelut

Vireilletuloasiakirjat

Keskusrikospoliisille on 16.02.2020 tehty nettivinkki luvattomasta majoitusliiketoiminnasta turvallisuuteen liittyvänä uhkana. Poliisi on toimittanut kyseisen ilmoituksen kaupungille, jolloin tämä on kirjattu toimenpidepyyntönä tunnuksella ILM 41-46-20. Nettivinkin tekijä kertoo yöpy-



13.04.2022

neensä Airbnb-majoituksessa 6.-7.2.2020 purkukuntoisessa omakotitalossa Helsingissä osoitteessa ***** Kyseisessä kohteessa on yksityinen motelli, ilman vaadittavia toimitiluksia. Ulko-oven vieressä on kuusi numeroitua avainsäilyä. Talon alakerrassa on kolme lukittavaa huonetta, keittiö ja wc. Yläkerrassa on kolme muuta huonetta. Rappuset yläkertaan, jossa nettivinkin tekijälle osoitettu huone nro 5 sijaitsevat todella järjestyneinä, liukkaat ja kapeat, varsin vaaralliset. Huoneen sähköpatterin termostaatti ei toiminut, se oli joko täysillä tai pois päältä. Missään ei näkynyt yhtäkään palovaroitinta, eikä yläkerrasta ollut hätäpoistumistietä. Nettivinkin antaja ei lainkaan tavannut majoittajaa, vaan viestintä tapahtui alustan ja WhatsAppin kautta. Majoittajan "Linda" puhelinnumero on ***** Paikka oli karmeaa, hinnasta saattoi päätellä, että kyseessä ei ole mitään luksusta, mutta se että talo oli kokonaan majoittajien käytössä, ei käynyt ilmi ilmoituksesta. Vaihtuva porukka ja toimimattomat sähkölaitteet ovat jo itsessään paloturvallisuusriski. Mitään kaupalliselle majoitukselle annettuja määräyksiä ei noudatettu.

Helsingin rakennusvalvontapalveluihin on 19.10.2021 saapunut rajanaapurin tekemä toimenpidepyyntö, joka koskee majoitustoimintaa osoitteessa ***** Ilmoituksen mukaan pyörittää naapurissa oleva omakotitalo lyhytaikaista vuokraustoimintaa Airbnb:n kautta. Sivuston kautta talosta on 4 huonetta kalustettuna vuokralla. Talon omistaja ei asu talossa. Toiminnasta aiheutuu haittaa ilmoituksen tekijän perheelle yömyöhäänkin ovikelloa soittavista asukkaista. Lisäksi suurempi haitta on rasitesopimuksella jaettu viemäriputki. Kyseinen viemäri on notkolla ja tukkeutui jo kerran keväällä. Rasitetodistuksen mukaan kunnossapitokustannukset yhteiseltä osuudelta on molempien vastuulla. Kyseisen talon omistaja ei kuitenkaan suostu huoltotoimenpiteisiin/osallistumaan kuluihin. Lyhytaikainen vuokraus lisää tukkeutumisen riskiä ja rajanaapurille alempana asuvana vesivahingon mahdollisuutta. Toimenpidepyynnön tekijä pyytää vuokraustoiminnan laillisuuden selvittämistä sekä naapuritalon omistajan velvoittamista rasitesopimuksen noudattamiseen. Rasitesopimus on toimitettu toimenpidepyynnön liitteeksi.

Tarkastuslausunto 9.11.2021

Asiassa on laadittu 9.11.2021 päivätty tarkastuslausunto, joka on toimitettu kiinteistön haltijalle ***** Tarkastuslausunnon mukaan on Helsingin rakennusvalvontapalveluihin saapunut toimenpidepyyntö, joka koskee majoitustoimintaa otsikkokohdassa mainitulla tontilla osoitteessa ***** sijaitsevassa asuinrakennuksessa. Toimenpidepyynnössä on pyydetty rakennusvalvontaa ryhtymään toimiin asiassa. Airbnb tarjoaa kyseessä olevia huoneistoja lyhytaikaiseen majoitukseen internet-sivujensa välityksellä.



13.04.2022

Tarkastuslausunnon mukaan ratkaistaan kysymys siitä, onko asuinrakennus rakennusluvan mukaisessa käytössä, maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen asetusten nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 5 momentin mukaan rakennuksen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Ympäristöministeriön 1.1.2018 voimaan tulleessa asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017/20.12.2017) 2 §:n 1 momentin 8 kohdassa on määritelty, että majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Kyseisen kohteen majoitustoiminta vastaa asetuksen majoitusmäärittelyä; huoneistot ovat kalustettuja ja varusteltuja, majoittaminen on ammattimaista liiketoimintaa ja asiakkaat asuvat huoneistoissa tilapäisesti. Kalustettujen asuinhuoneiden toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa. Tällainen toiminta edellyttää rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Helsingin rakennusvalvontapalvelujen tietokannoissa ei ole 9.11.2021 vireillä olevia käyttötarkoituksen muutokseen tähtääviä lupahakemuksia kyseiselle asuinrakennukselle.

Edellä kerrotun johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että majoituskäytössä olevan asuinrakennuksen omistajalle ***** asetetaan velvoite lopettaa asuinrakennuksen käyttö majoitustiloina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko. Velvoitetulle varataan tällä kirjeellä tilaisuus antaa vastine tästä tarkastuslausunnosta ympäristö- ja lupajaostolle kahden viikon kuluessa tämän kirjeen tiedoksisaannista. Vastineen antamatta jättäminen ei estä päätöksen antamista asiassa.

Vastine 28.2.2022

Asian tausta

Suomen vuokranantajien päälakimies ***** on saanut ***** toimeksiannon avustaa asian käsittelyssä ja lausuu asiassa ***** puolesta seuraavaa;

Kiinteistön käytöstä

Kiinteistöllä sijaitsee omakotitalo, jossa on 6 asuinhuonetta, keittiö, kylpyhuone ja veranta. Rakennuksen eri huoneita käytetään vaihtelevasti eri tavoin vuokra-asumiseen. Lisäksi vuokranantaja käyttää rakennusta eri vuodenaikoina vaihtelevin tavoin eli toiminnassa on ns. kausivaihtelua.



13.04.2022

Tällä hetkellä rakennuksessa asuu kaksi vakituista asukasta. Airbnb-palvelussa on ollut enintään 5 huonetta tarjolla kerrallaan. Kiinteistön omistajan oman käytön ja pitkäaikaisten vuokralaisten saatavuuden perusteella osa huoneista on käytännössä lähes aina varattuina siten, ettei niitä voi vuokrata Airbnb-palvelusta. Pääsääntöisesti vähintään yksi huone on kiinteistön omistajan omassa jatkuvassa käytössä.

Vuokraukseen ei kuulu aamiaispalveluita tai siivousta vuokrauksen aikana eikä kiinteistöllä ole mitään erillistä tilaa vuokralaisten vastaanottoa varten (toisin kuin ratkaisussa KHO:2021:76).

Airbnb-palvelun kautta vuokralaisten hankkiminen on kausiluonteista. Ajoittain asuinrakennus on ollut kokonaan kiinteistön omistajan omassa käytössä. Ajoittain asuinrakennus on ollut vakituisten vuokralaisten käytössä ja ajoittain asuinrakennus on ollut vakituisten vuokralaisten sekä kiinteistön omistajan käytössä.

Tällä hetkellä asuinrakennus on osittain vakituisten vuokralaisten käytössä, osittain Airbnb-palvelun kautta saatavien vuokralaisten käytössä ja osittain kiinteistön omistajan käytössä ns. kakkosasuntona. ***** pyrkii vuokraamaan huoneita ensisijaisesti pitkäaikaisesti ja tarjoaa pitkäaikaiselle asukkaille n. 20 - 30 % alennuksen vuokrasta. Airbnb-palvelua käytetään siltä osin, kun vuokralaisia ei muutoin ole löydettävissä. Airbnb-palvelun kautta tulevat asiakkaat ovat käyttäneet vuokratuja huoneita eri pituisia aikoja vaihdellen yhdestä vuorokaudesta neljään kuukauteen.

Kiinteistön käytön konkreettiset vaikutukset

Kyseessä olevaa rakennusta käytetään konkreettisilta vaikutuksiltaan täysin samalla tavalla kuin sitä käytettäisiin, jos talossa asuisi esimerkiksi iso perhe. Rakennuksen asukkaat nukkuvat, käyvät suihkussa, laittavat ruokaa ja liikkuvat rakennuksessa sekä kiinteistöllä samalla tavoin kuin naapuritonttien asukkaat. Kiinteistöltä ei aiheudu naapurustoon mitään sellaista haittaa, joka olisi yhteydessä edellisessä kappaleessa kuvattuun käyttöön. Vuokralaisten palautteen mukaan alueella on ollut rauhallista eikä häiriöitä ole aiheutunut.

Myöskään Helsingin kaupungin tarkastuslausunnossa 9.11.2021 ei ole tuotu esiin, mitä konkreettisia haitallisia vaikutuksia väitetyllä luvattomalla majoitustoiminnalla olisi ollut ympäristöön.

Korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännöstä

Ratkaisussa KHO:2014:143 kiinteistön laajamittainen vuokraaminen loma-asuntokäyttöön katsottiin olevan asemakaavan ja voimassa ole-



13.04.2022

van rakennusluvan vastaista. Tapauksessa kyse oli ranta-alueella sijaitsevasta omakotitalosta, jota käytettiin erityisesti loma-asuntotarkoituksessa. Tästä käytöstä aiheutui konkreettista haittaa naapureille ja alueelle vierailijoiden häiriökäyttäytymisen vuoksi toisin kuin nyt käsillä olevassa tapauksessa.

Ratkaisussa KHO:2021:76 oli kyse Helsingin keskustassa sijaitsevasta asuinkerrostalosta, jossa yhtiömuotoinen toimija harjoitti 11 asunnon lyhytaikaista vuokrausta. Lisäksi yhtiöllä oli rakennuksen kivijalassa vastaanottopalveluita tarjoava kahvila. Kyse oli selvästi nyt käsillä olevaa toimintaa laajamittaisempaa majoitustoimintaa. KHO totesi lisäksi, ettei ratkaisevaa ollut se, oliko harjoitetun toiminnan katsottava kuuluvan jakamistalouden tai alustatalouden ilmenemismuotoihin vai ei.

Ratkaisussa KHO:2021:77 olennaista oli rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuus selvittää vuokraustoiminnan laatu ja laajuus yksityiskohtaisesti ennen päätöksen tekemistä asiassa. ***** toimitetun tarkastuslausunnon perusteella näin ei ole toimittu nyt käsillä olevassa asiassa.

Lainsäädännön tai edellä viitattujen ratkaisujen nojalla kalustettujen asuinhuoneistojen toistuvaa vuokraamista lyhyillä vuokrasopimuksilla ei voida automaattisesti pitää rakennuslupaa edellyttävänä majoitustoimintana kuten tarkastuslausunnossa on virheellisesti katsottu. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa on korostettu olennaista arvioinnissa olevan se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.

Ympäristö- ja lupajaoston päätöksistä

Ympäristö- ja lupajaosto on päätöksessä 20.1.2022 § 15 (ei lainvoimainen), pyrkinyt hakemaan rajaa sallitun vuokraustoiminnan ja majoitustoiminnan välille kotikuntalain 7 §:n 3 momentin analogiatulkinnalla. Kotikuntalain säännös ei sovellu käsiteltävään asiaan millään tavoin ja tulkintaa on pidettävä vähintäänkin kyseenalaisena. Säännöksestä ei ole johdettavissa sellaista tulkintaa, etteikö ihmisellä voisi olla sellaista tilapäistä asuinpaikkaa, jossa hän asuu alle kolme kuukautta. Säännöksen myötä voidaan ainoastaan todeta, että jos asuminen kestää yli kolme kuukautta, tulee asuinpaikka ilmoittaa Digi- ja väestötietovirastolle.

Muun lainsäädännön perusteella on pidettävä alle kolmen kuukauden vuokrasopimuksia täysin sallittuina eikä niiden voida katsoa kuuluvan vain majoitustoimintaan (ks. AHVL 1 - 4 §).

Jaosto on edellä viitatussa päätöksessään todennut oikein, että sitä, kuinka lyhyiden vuokrausjaksojen tarjoaminen on katsottava majoitus-



13.04.2022

toiminnaksi, ei ole lainsäädännössä suoraan säännelty. Asiasta ei ole myöskään vielä oikeuskäytäntöä. Lisäksi on syytä todeta, että Helsingissä on vuosikymmenien ajan harjoitettu toimintaa, jossa vuokranantajat ovat vuokranneet kalustettuja huoneistoja lyhyiksi, alle kolmen kuukauden ajanjaksoiksi.

Jaoston päätöksessä 14.10.2021 § 209 (ei lainvoimainen) jaosto on päättänyt olla asettamatta veloitetta asuinhuoneiston majoitustoiminnan kieltämiseksi. Jaosto on tällöin katsonut, ettei toiminnan ole sen laatu ja laajuus huomioiden osoitettu aiheuttavan sellaisia konkreettisia vaikutuksia, jonka nojalla huoneistossa harjoitettava toiminta olisi maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n, 125 §:n ja 182 §:n nojalla kiellettävä. Huoneisto on ollut löydettävissä majoituspalveluja tarjoavilta internetsivuilta, kuten booking.com sekä erilaisilta majoituskohteiden hintoja vertailevilta sivustoilta. Lisäksi huoneistoa on ollut mahdollista vuokrata Airbnb-palvelun kautta. Huoneisto on ollut kalustettu, pyyhkeet ja liina-vaatteet on tarjottu ja siivous on hoidettu majoittajan toimesta. Hinnat on ilmoitettu vuorokausiperusteisesti.

Helsingin kaupungin päätöksentekoa on pidettävä yksittäisen kaupunkilaisen näkökulmasta ennalta arvaamattomana ja siten kestäättömänä. Toisaalta korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännön nojalla on selvää, ettei mitään kategorista rajaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan sallittavuudelle ole tällä hetkellä asetettavissa. Tämä tekee toiminnasta ymmärrettävästi haastavaa suuren kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen näkökulmasta.

Koska mitään selkeitä kriteereitä toiminnan sallittavuuden arvioimiseksi ei ole oikeuskäytännössä vahvistettu, tulee jaoston tässäkin yksittäistapauksessa kiinnittää erityistä huomiota toiminnan konkreettisiin vaikutuksiin, joita ei ole ainakaan asian tässä vaiheessa esitetty lainkaan kiinteistön haltijalle.

Yhteenvedo

Ottaen huomioon edellä kuvatut toiminnan tosiasialliset vaikutukset ympäristölleen sekä vuokraustoiminnan laatu ja laajuus kokonaisuutena katsoo Suomen vuokranantajien päälakimies, ettei Helsingin kaupunki voi asettaa ***** veloitetta lopettaa hänen harjoittamaansa kalustetun asuinrakennuksen vuokraustoimintaa.

Tarkastuslausunnossa 9.11.2021 ei ole esitetty selvitystä toiminnan konkreettisista vaikutuksista. Näin ollen kiinteistön haltijalle ei ole edes annettu mahdollisuutta kohdistaa vastinettaan veloittepäätöksen edellyttämiin konkreettisiin vaikutuksiin.



Päätösehdotuksen yksityiskohtaiset perustelut

Helsingin kaupungin maistraatti on 16.8.1951 myöntänyt rakennusluvan P.L. 4 § D I luokkaan luettavan yksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamiseen. Rakennusvalvontavirasto on ***** hakemuksesta 27.7.1999 myöntänyt luvan pientalon laajentamiseen rakentamalla toinen kerros. Rakennus on loppukatselmoitu ja hyväksytty käyttöön 31.1.2000. Loppukatselmuspöytäkirjaan on merkitty, että toiseen kerrokseen johtava porras ei täytä asuinhuoneistolle asetettua ohjeen mukaista vapaata korkeutta.

Alueen asemakaavoissa (vuonna 1979 vahvistettu asemakaava numero 7938 sekä vuonna 2004 lainvoiman saanut asemakaavan muutos numero 11222) on alue merkitty erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueeksi (AO). Pientalo on kaavassa suojeltu merkinnällä sr-3.

Tontin ja sen kaksikerroksisen omakotitalon omistaa ***** joka tarjoaa lyhytaikaiseen majoitukseen asuinhuoneiston kalustettuja huoneita toistuvasti välityspalvelu Airbnb- välityspalvelimen kautta majoittajana 'Linda'. Se, ettei toiminta ole luonteeltaan satunnaista ilmenee mm. kohteessa käyneiden henkilöiden antamien arvosteluiden lukumäärästä. Airbnb-sivustolla on ilmoitettu yhteensä 144 palautteesta jotka koskevat asuinrakennuksen huoneita 1,2,5 ja 6 lähinnä viime puolen vuoden ajalta.

Airbnb kohteelle huone nro 1 on annettu 36 arvostelua 2.4.2022 mennessä (yhdelta henkilöltä huhtikuussa, 5 henkilöltä maaliskuussa 2022 ja kolmelta henkilö tammi- ja helmikuussa 2022, 5 henkilöltä joulukuussa 2021, 13 henkilöltä marraskuussa 2021 ja 5 henkilöltä lokakuussa 2021). Huoneelle nro 2 on annettu 56 arvostelua 2.4.2022 mennessä (12 henkilöltä maaliskuussa 2022, 6 henkilöltä helmikuussa 2022, 8 henkilöltä tammikuussa 2022, 15 henkilöltä joulukuussa 2021, 7 henkilöltä marraskuussa ja lokakuussa 2021). Huoneelle nro 5 on annettu 30 arvostelua 2.4.2022 mennessä (yhdelta henkilöltä huhtikuussa 2022, 7 henkilöltä maaliskuussa 2022, 4 henkilöltä helmikuussa 2022, kolmelta henkilöltä tammikuussa 2022 ja joulukuussa 2021, 9 henkilöltä lokakuussa 2021 ja kahdelta henkilöltä syyskuussa 2021). Huoneelle nro 6 on annettu 22 arvostelua 2.4.2022 mennessä (yhdelta henkilöltä huhtikuussa, 4 henkilöltä maaliskuussa 2022, kahdelta henkilöltä helmikuussa 2022, kolmelta henkilöltä tammikuussa 2022, 5 henkilöltä joulukuussa 2021, neljältä henkilöltä marraskuussa 2021 ja yhdeltä henkilöltä lokakuussa 2021). Huoneelle nro 4 on annettu 16 arvostelua 4.4.2022 mennessä, joista viimeisin on helmikuulta 2022. Arvosteluiden perusteella on pääteltävissä, että kohteeseen majoittuneet ovat turiste-



13.04.2022

ja, lomailijoita sekä muita tilapäisestä majoituksesta kiinnostuneita. Henkilövaihtuvuus on mittavaa.

Airbnb-välityspalvelimen varausjärjestelmä ilmoittaa majoittumisen hinnat vuorokausikohtaisesti varauksen tekemisen yhteydessä. Sivuston varausjärjestelmä osoittaa, että huoneet 1, 2, 5 ja 6 ovat kaikki varattavissa yhdeksi yöksi esim. ajalle 19.-20.12.2022, 1.-2.10.2022, 13.-14.8.2022, 4.-5.7.2022, 25.-26.6.2022, 28.-29.5.2022 ja 13.-14.4.2022. Lisäksi huone nro 4 yhdelle hengelle varattavissa vuorokaudeksi kesä-heinä- ja elo- ja syyskuussa 2022. Majoituskustannuksiin lisätään huonekohtaisesti palvelumaksu 6 euroa. Airbnb-sivustolla tehtyihin varauksiin sovelletaan sivulla ilmoitettuja peruutusehtoja.

Toiminnan ammattimaisuutta osoittaa se, että kohde on arvosteluiden perusteella usein majoituskäytössä ja majoittujille tarjotaan hotellinomaisia palveluita. Kohteeseen on sisäänkirjautuminen kello 14.00 jälkeen ja uloskirjautuminen kello 10.00. Itsepalvelusisäänkirjautumisen vaihtoehtona on avainlaatikko. Edellä olevan mukaan ei kohteeseen sisään- ja uloskirjautuminen edellytä majoittajan henkilökohtaista tapaaamista. Välityspalvelu sivustolla on kerrottu, että Linda on saanut arvostelut 4,9/5 (huone 1), 5/5 (huone 2), 4,7/5 (huone 5) ja 4,9/5 (huone 6) viestinnästä. Sivustolta käy ilmi että kalustettu kohde on hyvin varusteltu, esimerkiksi kylpyhuoneessa on pesuaineet, makuuhuoneessa pyyhkeet, liinavaatteet, ylimääräiset täkit ja peitot, ruuanlaittovälineisiin kuuluu ruuanlaittovälineiden ohella mausteet. Huone voidaan lukita turvallisuuden ja yksityisyyden vuoksi. Kohteen tarjontaan mukavuuksiin kuuluu mm. WiFi, maksuton pysäköinti, TV, pesukone ja yksityinen takapiha joka on osittain aidattu. Asuinrakennuksen tilat keittiö, kylpyhuone ja veranta ovat jaettuina. Airbnb-välityspalvelimen sivustolla on ilmoitettu, että vieraiden tulee käyttää portaita. Kohteessa on mahdollisesti melua. Häikävaroitinta ei ole. Kohde on sitoutunut Airbnb:n tehostetun siivouksen ohjelmaan.

Ympäristöministeriön 1.1.2018 voimaan tulleessa asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista 2 §:n 1 momentin 8 kohdassa on määritelty, että majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asetuksen perustelumuiotiossa todetaan, että asuinhuoneisto, jota tarjottaisiin toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla, rinnastuisi myös majoitustilaan.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi että ***** harjoittama toiminta asuinhuoneistoissa vastaa täysin ympäristöministeriön asetuksen ja sen perustelumuiotiossa majoitusmääritelmää.



Asuinrakennuksessa on väestörekisteritietojen mukaan kaksi henkilöä kirjoilla. Kieltovelvoite ei koske asuinhuoneita, joissa on väestörekisterin mukaan henkilöitä kirjoilla. Väestörekisteritiedot osoittavat, että ***** on kirjoilla muualla kuin kyseisessä omakotitalossa.

Tällä hetkellä on asuinhuoneiston kuudesta huoneesta 4 huonetta heti vapaana ja varattavissa Airbnb-sivustojen kautta. Airbnb:n sivuston mukaan on yhdessä huoneessa tilaa kahdelle vieraille. Huoneet 1, 2, 5 ja 6 mahdollistavat näin ollen käytettävien olevin tiedoin yhteensä 8 henkilön majoittumisen kohteeseen samanaikaisesti.

Kysymys siitä, onko asuinrakennus rakennusluvan mukaisessa käytössä, ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen asetusten nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 125.5 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen edellyttää aina rakennuslupaa. Lain esitöiden mukaan tulee käyttötarkoituksen muutosta verrata myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön (HE 101/1998 vp., s. 100) Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentissa säädetään, että harkittaessa sitä, onko käyttötarkoitusta muutettu olennaisesti, otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Edellä esitetyn perusteella on katsottava, että yli puolet rakennuksen pinta-alasta on muussa kuin sen pääasiallisessa käyttötarkoituksessa. Ko. tapauksessa on katsottava, että käyttötarkoituksen muutoksella on konkreettisia vaikutuksia koko asuinrakennuksen mahdolliseen muuhun (kuten kohteessa kirjoilla olevien) käyttöön.

Myönnetty rakennuslupa ei mahdollista Suomen vuokranantajien päälakimiehen kirjoittamassa vastineessa kuvattua kalustetun asuinrakennuksen vuokraustoimintaa, jossa Airbnb-palvelussa on enintään 5 huonetta tarjolla kerralla ja huoneita vuokrataan vähintään vuorokaudeksi kerrallaan. Myöskään asemakaava ei tällaista mahdollista. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi.

Edellä esitetyn perusteella on asuinrakennuksen osan käyttötarkoitusta olennaisesti ja luvatta muutettu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentissa tarkoitettulla tavalla. Asuinhuoneiston tai sen osan muuttaminen majoitushuoneistoksi on olennainen käyttötarkoituksen muutos.

Vastineessa viitattu asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/481) on tarkoitettu sääntelemään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet pysyväisluontoisemmassa ja pidempiaikaisemmassa



13.04.2022

asumisessa kuin mistä hotelleissa, motelleissa ja muissa sellaisissa liikkeissä on kyse. Asuntohotellitoimintaa, jossa viikko- tai kuukausikorvausta vastaan luovutetaan kalustetun huoneiston käyttöoikeus, on yleensä pidettävä majoitustoimintana (HE 138/2004 vp, s. 17). Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettua lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan (2 §).

Kotikuntalain 7 §:n 3 momentin mukaan henkilön on ilmoitettava myös tilapäinen asuinpaikkansa Digi- ja väestötietovirastolle, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta. Tätä lyhemmissä asumisjaksoissa osoitteenmuutosta ei ole tarpeen tehdä. Näin ollen voidaan tämän kotikuntalain säännöksen nojalla tulkita, että yli kolme kuukautta kestävä tilapäinen asuminen ei ole majoitusta.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi, että rakennuksessa harjoitettu toiminta on asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista. Toiminnan vaikutukset poikkeavat olennaisella tavalla kaavassa ja rakennusluvassa määrätystä pääkäyttötarkoituksesta. Airbnb-sivustolla on ilmoitettu yhteensä 144 palautteesta jotka koskevat majoittautumista asuinrakennuksen huoneisiin 1, 2, 5 ja 6 lähinnä viime puolen vuoden aikana. Kun majoittautuvat voivat vaihtua vähintään vielä yli 250 kertaa loppuvuoden 2022 aikana, poikkeavat toiminnan vaikutukset kaavasta ja rakennusluvasta, jossa alue on osoitettu asumiseen. Mikäli jokaiseen huoneeseen majoittuisi yksi henkilö per yö, mahdollistaisi tämä yhteensä yli 1000 eri henkilön majoittumisen kohteeseen vielä tämän vuoden puolella. Toiminnan vaikutukset eivät näin ollen vastaa tavanomaista omakotitaloasumista. Kyse on omakotialueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista majoitusjaksoista vastoin pientaloalueelle ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Tarjotut oheispalvelut ylittävät sen, mitä normaalissa asumisessa on yleistä. Asian asiakirjat ja selvitykset osoittavat, että harjoitettu toiminta on muuta kuin satunnaista.

Edellä kuvatun kaltainen majoitustoiminta laukaisee viranomaisvalvonnan tarpeen turvallisuuteen, terveellisyyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin kuten jätehuoltoon liittyvistä syistä. Lisäksi majoitustoiminta asettaa toiminnan harjoittajalle mm. maankäyttö- ja rakennuslakiin, majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annettuun lakiin, terveydensuojelulakiin ja verolainsäädäntöön perustuvia velvollisuuksia sekä rakennukselle erityisiä teknisiä vaatimuksia. Majoitustoimintaan käytettävien tilojen edellytetään täyttävän paloturvallisuudesta annetussa asetuksessa (28.11.2017/848) majoitustiloilta edellytettävät paloturvallisuusvaatimukset.

Rakennusvalvontapalveluiden toimittama asiakirja otsikoitu tarkastuslausunto on luonteeltaan uhkasakkolain 22 §:n mukainen kuuleminen



13.04.2022

eikä hallintolain 39 §:n mukainen tarkastus. Uhkasakkolain 22 §:n mukaan asianosaiselle on ennen uhkasakon asettamista ja tuomitsemista taikka teettämistä tai keskeyttämisen asettamista ja täytäntöön pantavaksi määräämistä koskevan asian ratkaisemista varattava tilaisuus selityksen antamiseen siten kuin hallintolain (434/2003) 34 §:ssä säädetään. Hallintolain 34 §:n mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu yksityisoikeudellisten sopimusten kuten toimenpidepyynnössä mainitun sopimuksen noudattamisen valvominen tai niitä koskevien riitaisuuksien ratkaiseminen.

Ympäristö- ja lupajaosto viittasi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytäntöön joissa on käsitelty pientalojen käyttötarkoituksen muutosta;

Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjaratkaisussaan KHO 2014:143 katsonut, että kyse on käyttötarkoituksen olennaisesta muutoksesta, jos omakotitalorakennuksen käyttö muutetaan lyhytaikaiseen majoituskäyttöön. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että pientalon vuokraaminen yksinomaan lyhytkestoiseen majoitustoimintaan erillispientalojen korttelialueella ei vastannut kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista omakotitaloasumista. Toiminnan tyypilliset vaikutukset rinnastuivat lomailuun. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. Ratkaisussa korostettiin sitä, kuinka 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 eikä esimerkiksi sillä, mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välisissä vuokrasopimuksissa sovellettiin, ollut maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä.

Korkein hallinto-oikeuden ratkaisussa KHO 8.3.2017 taltio 1037 oli kyse tapauksesta, jossa merenrantakiinteistöllä sijaitsevaa noin 200 m² suurta omakotitaloa, jossa oli kaksi erillistä huoneistoa, markkinoitiin ja käytettiin majoitustilana. Kiinteistö sijaitsi rantayleiskaavan mukaisella asuntoalueella (A2). Alueen kaava mahdollisti rakennuksia asumista varten ja/tai sellaisia työtiloja, jotka eivät aiheuta asumiselle tai ympäristölle haittaa. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että sillä,



13.04.2022

onko ollut kysymys ammattimaisesta toiminnasta tai sillä, että toteutuneita majoituksia on ollut kapasiteettiin nähden vähän, ei ole ratkaisevaa oikeudellista merkitystä. Merkitystä ei myöskään ollut annettavissa sille, että vain osaa rakennuksesta oli käytetty majoitustoimintaan. Yleiskaavassa on erikseen osoitettuja matkailupalveluiden (RM) alueita. Toiminnassa oli ollut kysymys pysyvän asumisen alueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista, 1 – 11 vuorokauden mittaisista majoitusjaksoista. Rakennusvalvonta oli näin ollen voinut velvoittaa lopettamaan tiloissa harjoitetun majoitustoiminnan sakon uhalla.

Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjaratkaisussa KHO:2021:77 oli kyse tonteista, jotka sijaitsivat asemakaavassa asuinpientalojen korttialueeksi osoitetulla alueella. Tapauksessa oli selvitetty, että toimenpidepyynnössä tarkoitettua yhtä kalustettua paritalohuoneistoa ja ainakin yhtä kalustettua rivitalohuoneistoa oli tarjottu toistuvasti vuokralle myös lyhytkestoisilla sopimuksilla. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa on tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastaavatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitettua käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista on se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voitu pitää asuinalueelle tyypillisenä, ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastannut tavanomaista pientaloasumista.

Lopputulos

Ympäristö- ja lupajaosto katsoi edellä mainituilla perusteilla, että koska tässä päätöksessä tarkoitettun asuinhuoneiston käyttötarkoitusta on olennaisesti ja luvatta muutettu maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentissa tarkoitettulla tavalla, tulee ***** tontin omistajana ja toiminnanharjoittajana maankäyttö- ja rakennuslain 182 § ja uhkasakolain 6 § ja 7 §:n 2 momentti huomioon ottaen velvoittaa sakon uhalla lopettamaan tontilla olevan omakotitalon asuinhuoneiston käyttämisen majoitustilana 1.10.2022 alkaen. Kieltovelvoite ei koske asuinhuoneita, joissa on väestörekisterin mukaan henkilöitä kirjoilla. Veloitteen tehosteeksi ***** asetetaan juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä on neljätuhatta (4000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1000) euroa.

Sovelletut oikeusohjeet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



13.04.2022

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §, 55 §, 58 §, 124.1 §, 125.5 §, 186 §

Uhkasakkolain 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §

Hallintolain 31 §, 34 §, 39 §

Käsittely

Esteelliset: Tarik Ahsanullah (hallintolain 28 § 2 kohta)

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava 7938
- 2 Asemakaavan muutos 11222
- 3 Rakennuslupa_Maistraatti
- 4 Rakennuslupa_Rakennusvalvontavirasto
- 5 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 3 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 4 k)
- 6 Palautejärjestelmään saapunut viesti
- 7 Toimenpidepyyntö ILM 41-224-21
- 8 Tarkastuslausunto
- 9 Vastine tarkastuslausuntoon_28.2.2022
- 10 Room close to the airport 1 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 11 Room close to airport 2 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 12 Room close to airport 5 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 13 Room close to airport 6 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 14 Varausten tekoa_huhti-joulukuu 2022_kuvakaappaus
- 15 Kuvakaappaus_airbnb-sivusto_jaetut tilat
- 16 Kuvakaappaukset Airbnb-sivustolta, huoneet 1,2 5 ja 6
- 17 Kohde kartalla
- 18 Room close to airport 4 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki

Muutoksenhaku

Uhkasakkovelvoitteen osalta
valitetaan Helsingin hallintoi-
keuteen

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta

Otteet

Ote
Velvoitettu (saantitodis-

Otteen liitteet
Esitysteksti



13.04.2022

tus) Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
Vireillesaattaja (saantito- Esitysteksti
distus) Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava 7938
- 2 Asemakaavan muutos 11222
- 3 Rakennuslupa_Maistraatti
- 4 Rakennuslupa_Rakennusvalvontavirasto
- 5 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 3 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 4 k)
- 6 Palautejärjestelmään saapunut viesti
- 7 Toimenpidepyyntö ILM 41-224-21
- 8 Tarkastuslausunto
- 9 Vastine tarkastuslausuntoon_28.2.2022
- 10 Room close to the airport 1 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 11 Room close to airport 2 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 12 Room close to airport 5 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 13 Room close to airport 6 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki
- 14 Varausten tekoa_huhti-joulukuu 2022_kuvakaappaus
- 15 Kuvakaappaus_airbnb-sivusto_jaetut tilat
- 16 Kuvakaappaukset Airbnb-sivustolta, huoneet 1,2 5 ja 6
- 17 Kohde kartalla
- 18 Room close to airport 4 - Talot vuokrattavaksi in Helsinki

Oheismateriaali

- 1 Valokuva 21.2.2020 ILM 41-46-20 liite
- 2 Valokuva 21.2.2020 ILM 41-46-20 liite
- 3 Valokuva 21.2.2020 ILM 41-46-20 liite
- 4 Valokuva 21.2.2020 ILM 41-46-20 liite
- 5 Avainlaatikot_Valokuva 21.2.2020 ILM 41-46-20 liite

Muutoksenhaku

Uhkasakkovelvoitteen osalta
valitetaan Helsingin hallintooi-

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto



13.04.2022

Asia/5

keuteen

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitettu (saantitodistus)

Vireillesaattaja (saantitodistus)

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto



§ 77

Toimenpidepyynnöt majoitustoiminnan harjoittamista asuinrakennuksessa ja ammatin harjoittamista asuinhuoneistossa koskevilla asioissa, Tehtaankatu 18, tontti 91-7-128-18

HEL 2022-003661 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä As Oy Impivaaran toimenpidepyynnön As Oy Impivaaran omistamien asuinrakennusten asuinhuoneistoissa A 14, B 30 ja C 39 harjoitettavan majoitustoiminnan kieltämiseksi ja ***** toimenpidepyynnön asuinhuoneistossa C 34 harjoitettavan majoitustoiminnan kieltämiseksi sekä ***** toimenpidepyynnön asuinhuoneistossa B 31 tapahtuvan ammatinharjoittamisen kieltämiseksi.

Mikäli kyseisten asuinhuoneistojen A 14, B 30 ja C 39 käyttäminen muuttuu tämän hetkisestä huoneistojen käyttämisestä ja siitä aiheutuu asunto-osakeyhtiölle ja asukkaille konkreettista ja todennettavissa olevaa haittaa, niin tämä valvonta-asia voidaan asunto-osakeyhtiön hakemuksesta ottaa uudestaan rakennusvalvonnan käsiteltäväksi.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella As Oy Impivaaralle.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella *****

As Oy Impivaaran omistamat rakennukset ja niiden huoneistot

As Oy Impivaara omistaa osoitteessa Tehtaankatu 18 sijaitsevan tontin 91-7-128-18 ja tontilla sijaitsevat kaksi asuin kerrostaloa. Tontti sijaitsee asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK) merkityllä korttelialueella. Katuun rajoittuvassa rakennuksessa on viisi kerrosta ja tontin pihalla sijaitsevassa rakennuksessa on kolme kerrosta. Molemmissa rakennuksissa on kaksi rappukäytävää. Rakennuksissa on yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhteensä 49 asuinhuoneistoa. Asuinhuoneistojen koko vaihtelee yhtiöjärjestyksen mukaan välillä 45,0 - 77,1 m². Kaikki nämä 49 yhtiöjärjestyksen mukaista asuinhuoneistoa ovat voimassa olevien rakennusvalvontaviranomaisen myöntämien rakennuslupien mukaan asuntoja.

Tehtaankatuun rajoittuvassa rakennuksessa on rappukäytävät A ja B. Näissä sijaitsevat huoneisto A 1 - A 15 (15 huoneistoa) ja huoneistot B 16 - B 31 (16 huoneistoa). Piharakennuksessa on rappukäytävät C ja D. Näissä sijaitsevat huoneistot C 32 - C 40 (9 huoneistoa) ja huoneistot D 41 - D 49 (9 huoneistoa).



Huoneistot A 14, B 30 ja C 39

***** omistaa asuinhuoneistojen A 14, B 30 ja C 39 hallintaan oikeuttavat yhtiön osakkeet. Rakennusvalvonnan hankkiman selvityksen mukaan näissä huoneistoissa on harjoitettu ja harjoitetaan mahdollisesti edelleen majoitustoimintaa tarjoamalla huoneistoja vuokralle majoituskäyttöön yhdestä yöstä alkaen eri pituisiksi ajanjaksoiksi. Näiden huoneistojen pinta-alat ovat seuraavat: A 14: 49,6 m², B 30: 49,6 m² ja C 39: 49,3 m².

As Oy Impivaaran tekemä toimenpidepyyntö

As Oy Impivaara on tehnyt rakennusvalvontaviranomaiselle 15.9.2017 päivätyn, 19.9.2017 rakennusvalvontaan saapuneeksi leimatun, toimenpidepyynnön. Tässä toimenpidepyynnössä todetaan muun ohella seuraavaa:

Taloyhtiön As Oy Impivaara (Tehtaankatu 18) osakas ***** on vuokrannut kaksi huoneistoa C 39 ja A 14 ammattimaista majoitustoimintaa harjoittavalle 2nd Homes Oy:lle (y-tunnus on 2830144-6). Osakas on juuri lunastanut kolmannen huoneiston B 30 samasta taloyhtiöstä. Taloyhtiön käsityksen mukaan myös ko. huoneisto on tulossa vuokratuksi samalle yritykselle samanlaiseen toimintaan.

As Oy Impivaara pyytää kunnioittavammin rakennusvalvontaviranomaisesta ryhtymään maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin As Oy Impivaaran huoneistojen A 14 ja C 39 palauttamiseksi asuntokäyttöön kieltämällä tarvittaessa uhkasakon nojalla niiden käytön majoitustoimintaan. Pyyntö tulee piakkoin kohdistumaan myös todennäköisesti huoneistoon B 30.

Rakennusvalvonnan tarkastuslausunto

Rakennusvalvontapalvelut on laatinut asiassa 21.9.2017 päivätyn tarkastuslausunnon, jossa esitetään ehdotettavaksi ympäristö- ja lupajaostolle, että se velvoittaisi huoneistojen käytön majoitustiloina lopetettavaksi sakon uhalla.

Osakkeenomistajan vastine numero 1

***** on toimittanut rakennusvalvontaviranomaiselle 23.1.2018 päivätyn vastineen. Osakkeenomistaja katsoo, että huoneistoja ei käytetä majoitustoimintaan.

Vastineessa pyydetään rakennusvalvontaa selvittämään myös huoneiston C 34 käyttämistä majoitustoimintaan. Edelleen vastineessa to-



13.04.2022

detaan huoneistoa B 31 käytettävän säännöllisesti laulutuntien pitämiseen oopperalaulajille sekä oopperalaulajan harjoitustilana.

2ndhomes Oy:n vastine

2ndhomes on toimittanut rakennusvalvontapalveluille 23.1.2018 päivätyn vastineen. Yhtiö toteaa seuraavaa: 2ndhomes ei harjoita ammattimaista majoitustoimintaa, vaan vuokraa asuntoja Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta mukaisesti. Kyse ei ole majoitustoiminnasta, ja vaikka olisikin, niin 49 asunnosta vain kaksi on lyhytaikaisessa vuokraustoiminnassa. Kun vain näin pieni osa, niin tällöin olennaisuus ei täyty, joten taloyhtiön ei tarvitsisikaan hakea asemakaavaan muutoslupaa. Ts. As Oy Impivaaran lauseet asemakaavan muutoksen tarpeellisuudesta eivät ole relevantteja.

As Oy Impivaaran vastine numero 1

As Oy Impivaara on toimittanut rakennusvalvontapalveluille 16.2.2018 päivätyn vastineen. Yhtiö toteaa muun muassa seuraavaa:

Taloyhtiön tiedossa on, että huoneistoissa C 34 ja C 37 on toistuvasti yöpynyt lyhytaikaisia vieraita. Huoneiston osakkaat kuitenkin asuvat huoneistossa vakituisesti ja vuokraavat ainoastaan osaa huoneistostaan. He asuvat huoneistossa samalla, kun he ovat vuokranneet sitä ulkopuolisille. Huoneiston C 34 ja C 37 erona osakas ***** omistamiin huoneistoihin on, että koska kyse on heidän asunnostaan, huoneistoa C 34 ja C 37 ei ole pakko vuokrata vuokratulon maksimoimiseksi samalla tavalla kuin osakas ***** huoneistoja. Mikäli ***** huoneistoja ei vuokrata, ne ovat tyhjillään eikä huoneistoista saa vuokratuloja ***** vastauksessaan yksilöimällä tavalla. ***** tuo vastineessaan esille seinien huonon ääneneristeen. Asiassa on sinänsä riidatonta, että Impivaaran omistama rakennus on vanha ja siinä on jossain määrin akustisia ongelmia.

Siltä osin kuin vuokralainen on vastineessaan todennut kyseessä olevan asuinhuoneiston vuokraamisesta annetussa laissa tarkoitettua vuokraamista, todetaan väite paikkaansa pitämättömäksi. Huoneistolla on erilliset sisään- ja uloskirjautumisajat. Vuokrasopimukset eivät täytä myöskään asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain edellytyksiä (esimerkiksi lain 68 § muuttopäivästä). AHVL 2 §:n mukaan huoneenvuokralliketta ei sovelleta majoitusliikkeiden toimintaan. Sivustot, joissa ***** omistamia huoneistoja markkinoidaan, käyttävät huoneistoista mm. ilmaisua hotelli ja osapuolista majoittuja ja majoittaja. Sivustot on tarkoitettu kilpailemaan hotellitoiminnan kanssa, ei AHVL:ssä tarkoitettujen vuokranantajien kanssa.



Rakennusvalvonnan toinen tarkastuslausunto

Rakennusvalvontapalveluiden laatimassa, 5.10.2020 päivätyssä, tarkastuslausunnossa todetaan muun ohella seuraavaa:

Otsikkokohdassa mainitulle tontille 91-7-128-18 rakennetussa asuin-kerrostalossa asuinhuoneistoja käytetään luvottomasti majoitustilana. Asuinhuoneistoja käytetään majoitustiloina huoneistoissa A14, B30 ja C39. Rakennuksen tilojen käyttötarkoituksen muutokselle ei kuitenkaan ole haettu rakennuslupaa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 4 momentti sitä edellyttää.

Rakennusvalvonta on saanut kiinteistönomistaja Asunto Oy Impivaaralta toimenpidepyynnön 19.9.2017 koskien osoitteessa Tehtaankatu 18 (91-7-128-18) sijaitsevassa rakennuksessa toimivaa ***** harjoittamaa huoneenvuokraustoimintaa. Toimenpidepyynnön perusteella asiasta on lähetetty tarkastuslausunto huoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalle, silloiselle toiminnanharjoittajalle 2ndhomes oy:lle sekä yhtiölle. Lokakuussa 2019 osakkeenomistaja on ilmoittanut, että 2ndhomes ei ole ollut yli vuoteen vuokralaisena missään osakkeenomistajan hallitsemista huoneistoista.

Majoitustoiminta huoneistoissa jatkuu kuitenkin edelleen. Toimintaa harjoittaa osakkeenomistaja ***** tarjoamat huoneistot löytyvät internetin majoituspalveluita tarjoavilta internetsivustoilta, kuten booking.com sekä hotels.com. Majoittajaksi näillä sivustoilla on ilmoitettu ***** Varaus- ja peruutusehdoissa on sisään- ja uloskirjautumissajat. Majoitussivustoilla ilmoitettuihin hintoihin sisältyvän tavanomaiset hotellin mukavuudet, mm. liinavaatteet ja pyyhkeet. Majoitussivustoilla ilmoitetut varaus- ja perutusehdot, kertovat selkeästi, että ensisijainen käyttäjäryhmä on turistit ja muut lyhytaikaista majoitusta etsivät. Ilmoituksensa mukaan huoneistot ovat olleet Booking.com -palvelussa maaliskuusta 2018 lukien.

Tämän johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan esittämään, että majoituskäytössä olevien huoneistojen A14, B30 ja C39 osakkeenomistajana ja toiminnanharjoittajana ***** sekä kiinteistön omistajalle Asunto Oy Impivaaralle kiinteistön omistajana asetetaan velvoite lopettaa asuinhuoneistojen käyttö majoitustiloina ja että kiellon tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Velvoitetuille varataan tällä kirjeellä tilaisuus antaa vastine tästä tarkastuslausunnosta ympäristö- ja lupajaostolle kahden viikon kuluessa tämän kirjeen tiedoksisaannista. Vastineen antamatta jättäminen ei estä päätöksen antamista asiassa.



13.04.2022

As Oy Impivaaran vastine numero 2

As Oy Impivaara on toimittanut rakennusvalvontapalveluille 22.10.2020 päivätyn vastineen. Yhtiö toteaa vastineessaan muun ohella seuraavaa: Asunto Oy Impivaara yhtyy tarkastuslausuntoon ja pysyy kannassaan koskien toimenpidepyyntöä 19.09.2017. Nyt koronakesän aikana, kun matkailu on ollut pysähdyksissä, joissakin huoneistoissa on ollut yksittäisiä, lyhytkestoisia vuokrausjaksoja, mutta edelleen normaalisti toiminta on ollut lähinnä matkailijoille tarkoitettua lyhytkestoista ja ammattimaista vuokraustoimintaa, joka toimii täysin majoitustilanomaisesti samantyyppisine kalustuksineen, linna- ja huonekaluineen jne. Asunto Oy Impivaara kuitenkin toivoo, että uhkasakko kohdistettaisiin vain osakkeenomistaja ***** sillä taloyhtiö on useaan kertaan eri yhteyksissä yrittänyt saada osakas ***** luopumaan majoitustoiminnasta.

Osakkeenomistajan vastine numero 2

***** on toimittanut rakennusvalvontaviranomaiselle 28.10.2020 päivätyn vastineen. Osakkeenomistaja katsoo edelleen, että huoneistoja ei käytetä majoitustoimintaan. Osakkeenomistaja vastustaa veloitteen asettamista asiassa ensisijaisesti kiistäen rakennusvalvontaviranomaisen 5.10.2020 tarkastuslausunnon pätevyyden sekä lisäksi tarkastuslausunnon totuudenmukaisuuden ja lainmukaisuuden. Osakkeenomistaja toteaa, että tarkastuslausunto vilisee asia- ja kirjoitusvirheitä.

Tässäkin osakkeenomistajan vastineessa pyydetään rakennusvalvontaa selvittämään myös huoneiston C 34 käyttämistä majoitustoimintaan sekä sitä, miten se eroaa huoneistoissa A 14, B 30 ja C 39 harjoitetusta toiminnasta.

Edelleen tässäkin vastineessa tuodaan esiin huoneistossa B 31 useina päivinä viikossa harjoitettava, jopa yhteensä 7 tuntia peräjäälkeen kestävä, ammattimainen oopperalaulukoulu flyygelin tuella.

Lisäksi tässä vastineessa todetaan uutena asiana huoneistossa B 17 harjoitettava usean lääkärin vastaanotto: Huoneiston B 17 osakkeenomistajan lisäksi huoneistossa ottaa vastaan asiakkaita kolme muuta psykiatria. Osakkeenomistaja on sittemmin, rakennusvalvonnalle 8.10.2021 lähettämässään sähköpostissa, ilmoittanut, että huoneiston B 17 osakkeet laitettiin myyntiin viipymättä yhtiökokouksen 19.11.2020 jälkeen ja myytiin maaliskuun lopussa 2021.

Rakennusvalvonnan tiedustelu helmikuussa 2022



13.04.2022

Rakennusvalvontapalvelut lähetti 1.2.2022 sekä As Oy Impivaaran edustajille että yhtiön osakkeenomistaja ***** sähköpostiviestit esittäen molemmille tahoille tietyt kysymykset ja pyytäen kysymyksiin vastaukset.

Yhtiölle esitetyt kysymykset olivat:

Huoneistoja A 14, B 30 ja C 39 koskien: Omistaako ***** edelleen nämä osakkeet? Harjoitetaanko näissä huoneistoissa edelleen majoitustoimintaa? Muut kysymykset: Lausuuko yhtiö tarkemmin huoneistoissa tällä hetkellä harjoitettavasta majoitustoiminnasta? Omistaako ***** muita yhtiön osakkeita? Yhtiön omistaman rakennuksen huoneisto C 34-C37: Vuokrataanko tämän huoneiston osaa edelleen majoituskäyttöön? Kuka/ketkä omistavat tämän huoneiston hallintaan oikeuttavat yhtiön osakkeet tällä hetkellä? Muuta: Harjoitetaanko yhtiön omistaman rakennuksen muissa huoneistoissa majoitustoimintaa?

Osakkeenomistajalle esitetyt kysymykset olivat:

Omistaako ***** edelleen nämä osakkeet? Harjoitetaanko näissä huoneistoissa edelleen majoitustoimintaa? Lausuuko osakkeenomistaja tarkemmin huoneistoissa tällä hetkellä harjoitettavasta majoitustoiminnasta? Omistaako ***** muita yhtiön osakkeita?

As Oy Impivaaran vastaukset kysymyksiin

As Oy Impivaara antoi 8.2.2022 seuraavat kirjalliset vastaukset kysymyksiin: (1) ***** omistaa edelleen huoneistojen A 14, B 30 ja C 39 hallintaan oikeuttavat osakkeet. (2) Impivaaran tiedossa on, että huoneistoja on käytetty tai ilmoitettu internetissä majoitustoimintaan vielä vuoden 2021 aikana. Viime aikoina häiriötä ei ole ollut johtuen todennäköisesti käynnissä olevasta korona-aallosta ja sen aiheuttamasta matkailun hiipumisesta, mutta Impivaara pelkää toiminnan palautuvan ennalleen matkailun palaututtua normaaliaksi, koska ainakin yksi asunnoista on Impivaaran käsityksen mukaan tällä hetkellä tyhjillään. (3) Toiminnan osalta Impivaara viittaa edellä tässä kirjeessä sekä aiemmin kirjeissä todettuun. (4) ***** ei omista yhtiössä muita osakkeita. (5) Taloyhtiön käsityksen mukaan huoneiston C34-C37 osaa ei ole vuokrattu lyhyt aikaiseen käyttöön viimeiseen kahteen vuoteen. Huoneistoa käytettiin ensin vain omistajien toimesta ja nyt osa huoneistosta on vuokrattu pitkäaikaiselle vuokralaiselle. (6) Huoneiston osakkaat eivät ole muuttuneet eli osakkaina ovat ***** (7) Impivaaran käsityksen mukaan majoitustoimintaa ei harjoiteta muissa huoneistoissa.

Osakkeenomistajan vastaus kysymyksiin



13.04.2022

Osakkeenomistaja toteaa 9.2.2022 antamassaan kirjallisessa vastauksessa muun muassa seuraavaa: Osakkeenomistaja ***** on kiistänyt ja kiistää yhä harjoittaneensa omistamissaan Asunto Oy Impivaaran asuinhuoneistoissa kaavan vastaista majoitustoimintaa. Asunto Oy Impivaaran isännöitsijä, hallitus, ja tämän asianajaja on lausunut asiassa esittäen toistuvasti useita perättömiä väitteitä vailla todisteita.

Vastauksensa allekirjoituksessa osakkeenomistaja ilmoittaa olevansa huoneistojen C 39, A 14 ja B 30 osakkeiden omistaja.

Osakkeenomistajan vastine numero 3

***** on toimittanut rakennusvalvontaviranomaiselle 1.3.2022 päivätyn vastineen. Osakkeenomistaja on toimittanut tämän vastineen rakennusvalvonnalle oma-aloitteisesti, ilman että rakennusvalvonta olisi varannut osakkeenomistajalle mahdollisuuden tämän vastineen antamiseen. Vastineessa lausuttu otetaan kuitenkin huomioon asian käsittelyssä rakennusvalvonnassa.

Osakkeenomistaja toteaa vastineessaan, että hän on kiistänyt ja kiistää yhä harjoittaneensa omistamissaan Asunto Oy Impivaaran asuinhuoneistoissa kaavan vastaista majoitustoimintaa. Osakkeenomistaja toteaa rakennusvalvonnalle, että hän on tarjonnut huoneistojaan A 14, B 30 ja C 39 kalustettuina tai kalustamattomina vuokralle asumiskäyttöön sopimuksen mukaan useita vuosia. Koronasta ja muista seikoista johtuen vuokraaminen on muuttunut yhä haastavammaksi. Vuokrataso on laskenut, mutta huoneistojen hallinta- ja muut kulut nousevat jatkuvasti ja vuokralaiset eivät halua sitoutua pitkiin vuokrasuhteisiin. Osakkeenomistaja toteaa edelleen, että hänen aiemmin harjoittama kotimajoitustoiminta ei edes lähtökohtaisesti täytä sitä kaavan vastaisen majoitustoiminnan oleellisuuden kriteeriä, jonka korkein valvontaviranomainen on päätöksellään KHO (2021:76) asettanut.

Osakkeenomistaja toteaa lisäksi, että hän asuu ja on talon kirjoilla tällä hetkellä samanaikaisesti molemmissa huoneistoissaan B 30 ja C 39, mistä molemmista hän on tehnyt muuttoilmoitukset talo- ja huoltoyhtiölle sekä maksaa asiaankuuluvasti vesimaksut. Osakkeenomistajan mukaan huoneistoissa A 14, B 30 ja C 39 ei ole ollut minkäänlaista majoitustoimintaa pitkään aikaan. Osakkeenomistaja katsoo, että ympäristö- ja lupajaostolla ei ole perusteita asettaa velvoitetta kieltääkseen sellaista kotimajoitustoimintaa, jota ***** on aikaisemmin huoneistoissaan A 14, B 30 ja C 39 harjoittanut Asunto Oy Impivaarassa.

Osakkeenomistaja käsittelee vastineessa laajasti huoneiston C 34 käyttämistä majoitustoimintaan. Lisäksi vastineessa käsitellään huoneiston B 31 käyttämistä laulutuntien pitämiseen. Huoneiston B 17



osalta osakkeenomistaja toteaa, että toimenpidepyyntö huoneistoon B 17 kohdistuen on vanhentunut.

Huoneistoja C 34 ja C 37 koskeva 12.8.2014 myönnetty rakennuslupa

Rakennusvalvontaviraston lupayksikön päällikkö on 12.8.2014 tekemälleen päätöksellä myöntänyt rakennusluvan 3-kerroksisessa pihatalossa sijaitsevien päällekkäisten asuntojen C 34 ja C 37 yhdistämiselle. Toimenpiteeseen sisältyy välipohja-aukon, sisäportaan ja suojakaiteiden tekeminen. Yhdistetty asuinhuoneisto on hyväksytty käyttöön otettavaksi rakennusvalvontapalveluiden 6.10.2017 pitämässä loppukatselmuksessa.

Asuntojen yhdistämisessä yhtiöjärjestyksen mukaan pinta-alaltaan 75,9 suuruiseen toisen kerroksen asuntoon C 37 on yhdistetty yhtiöjärjestyksen mukaan pinta-alaltaan 75,7 suuruinen ensimmäisen kerroksen asunto C 34.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 7.6.2021

Korkein hallinto-oikeus on 7.6.2021 antamalleen vuosikirjapäätöksellä KHO:2021:76 ratkaissut osoitteessa Iso Roobertinkatu 1 sijaitsevassa asunto-osakeyhtiön omistamassa asuinrakennuksessa harjoitettua majoitustoimintaa koskevan asian: Kerrostalo sijaitsee asuntokerrostalojen korttelialueella (AK). Kerrostalossa on 44 asuntoa ja liikehuoneistoja. Kerrostalon 11 asuinhuoneistoa käytettiin majoitustiloina. Näissä 11 huoneistossa harjoitettu toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen ole tyypillisiltä vaikutuksiltaan vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista vaan se on ollut asemakaavan ja rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että majoitustoiminnan harjoittajat oli voitu velvoittaa sakan uhalla lopettamaan vuokraamiensa huoneistojen käyttö majoitustiloina.

Tämä Iso Roobertinkatu 1 -asia oli tullut vireille Helsingin rakennusvalvontaviranomaisessa 17.7.2018. Ympäristö- ja lupajaosto oli 1.2.2019 tekemällään päätöksellään päättänyt velvoittaa majoitustoiminnan harjoittajat lopettamaan 11 asuinhuoneiston käyttö majoitustiloina. Helsingin hallinto-oikeus oli 3.12.2019 tekemällään päätöksellä hylännyt majoitustoiminnan harjoittajien tekemät valitukset ja pysyttänyt ympäristö- ja lupajaoston päätöksen.

Nyt käsiteltävänä olevaan Tehtaankatu 18 -asiaan liittyen rakennusvalvontapalveluiden on ollut tarpeen odottaa korkeimman hallinto-oikeuden päätös Iso Roobertinkatu 1 -asiassa kyseisen päätöksen merkityksellisyyden vuoksi ennen kuin Tehtaankatu 18:ssa sijaitsevissa



13.04.2022

rakennuksissa harjoitettavaa majoitustoimintaa koskeva asia on voitu valmistella ympäristö- ja lupajaoston päätöksentekoa varten. Tämä seikka on luonnollisesti pidentänyt Tehtaankatu 18 -asian käsittelyaikaa Helsingin rakennusvalvontaviranomaisessa. On syytä korostaa, että Iso Roobertinkatu 1 -asian käsittely ensin kunnan viranomaisessa ja sen jälkeen valtion viranomaisissa kesti yhteensä lähes kolme vuotta. Näin ollen Tehtaankatu 18 -asian saamiseen Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätettäväksi tuli tästä syystä käytännössä kolmen vuoden viivästys.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Pykälän 2 momentin 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 §:n 5 momentin 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. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskauppan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Pykälän 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Päätöksen perustelut



13.04.2022

Tontilla 91-7-128-18 sijaitsevissa As Oy Impivaaran omistamissa kahdessa asuinrakennuksessa on yhtiöjärjestyksen mukaan yhteensä 49 asuinhuoneistoa. Näistä huoneistoista huoneistot C 34 ja C 37 on yhdistetty yhdeksi huoneistoksi Helsingin rakennusvalvontaviranomaisen 12.8.2014 myöntämän rakennusluvan nojalla. Näin ollen myönnettyjen rakennuslupien mukaan rakennuksissa on yhteensä 48 asuntoa.

***** omistaa asuinhuoneistojen A 14, B 30 ja C 39 hallintaan oikeuttavat yhtiön osakkeet. Nämä huoneistot sijaitsevat siis eri rappukäytävissä. Rappukäytävät A ja B sijaitsevat Tehtaankatuun rajoittuvassa rakennuksessa. Rappukäytävä C sijaitsee tontin piharakennuksessa. Näiden huoneistojen yhtiöjärjestyksen mukaiset pinta-alat ovat: A 14: 49,6 m², B 30: 49,6 m² ja C 39: 49,3 m². Rakennusten kaikkien asuinhuoneistojen pinta-alat ovat yhtiöjärjestyksen mukaan välillä 45,0 - 77,1 m². ***** on kirjoilla asunnossa B 30.

Rakennusvalvonnan hankkiman selvityksen mukaan huoneistoissa A 14, B 30 ja C 39 on harjoitettu ja harjoitetaan mahdollisesti edelleen majoitustoimintaa tarjoamalla huoneistoja vuokralle majoituskäyttöön yhdestä yöstä alkaen eri pituisiksi ajanjaksoiksi.

Rakennusvalvonnan hankkiman selvityksen mukaan lisäksi asuinhuoneistossa C 34 - C 37 on harjoitettu ja harjoitetaan mahdollisesti edelleen majoitustoimintaa tarjoamalla yhdistetyn asuinhuoneiston alemmassa eli rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevaa osaa C 34 vuokralle majoituskäyttöön yhdestä yöstä alkaen eri pituisiksi ajanjaksoiksi. Yhdistetyn asuinhuoneiston osa C 37 sijaitsee asuinhuoneiston ylemmässä eli rakennuksen toisessa kerroksessa.

Tarkasteltaessa asuinhuoneistoissa A 14, B 30 ja C 39 harjoitettua ja mahdollisesti edelleen harjoitettavaa majoitustoimintaa on todettava seuraavaa: As Oy Impivaaran omistamissa rakennuksissa on yhteensä 48 asuntoa. Niistä kolmessa asunnossa on harjoitettu majoitustoimintaa. Tämä majoitustoiminta ei ole korkeimman hallinto-oikeuden päätöksessä KHO:2010:76 tarkoitetulla tavalla, otettaessa huomioon toiminnan laatu ja laajuus, laajamittaista. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolla ei ole perusteita velvoittaa uhkasakon uhalla majoitustoiminta lopetettavaksi.

Tarkasteltaessa asuinhuoneistossa C 34 - C 37 harjoitettua ja mahdollisesti edelleen harjoitettavaa majoitustoimintaa on todettava seuraavaa: Yhtiöjärjestyksen mukaan asuinhuoneiston C 34 pinta-ala on 75,7 m² ja asuinhuoneiston C 37 pinta-ala on 75,9 m². Yhdistetyn asuinhuoneiston pinta-ala on näin ollen 151,6 m². Rakennusvalvonnan hankkiman selvityksen mukaan majoitustoimintaa on harjoitettu ja harjoitetaan



13.04.2022

mahdollisesti edelleen yhdistetyn asuinhuoneiston osassa C 34 ja asuinhuoneiston osa C 37 on ollut koko ajan ja on edelleen asuinkäytössä. Näin ollen asuinhuoneiston C 34 - C 37 pääasiallinen käyttötarkoitus on ollut ja on edelleen asuminen, riippumatta siitä käytetäänkö yhdistetyn asuinhuoneiston osaa C 34 asumiseen vaiko mahdollisesti majoitustoimintaan. Koska asuinhuoneiston pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolla ei ole perusteita velvoittaa uhkasakon uhalla majoitustoiminta lopetettavaksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti todeta, että As Oy Impivaaralla on kuitenkin käytettävissään asunto-osakeyhtiölaissa säädetyt keinot mahdollisen majoitustoiminnan lopettamiseksi As Oy Impivaaran omistamissa asuinrakennuksissa. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa asunto-osakeyhtiölain soveltamiseen liittyvissä asioissa.

Siltä osin, kuin kyse on asuinhuoneiston B 31 käyttämisestä, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto toteaa seuraavaa: Väestörekisterin mukaan tässä asuinhuoneistossa B 31 asuu ja on kirjoilla henkilö, joka ilmeisesti harjoittaa huoneistossa ammattia. Ammatin harjoittaminen asuinhuoneistossa on sallittua. Kyseessä ei ole olennainen käyttötarkoituksen muutos, jolle olisi tullut hakea ja saada rakennuslupa.

Käsittely

Esteelliset: Tarik Ahsanullah (hallintolain 28 § 7 kohta)

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 L1 Sijaintikartta
- 2 L2 Kiinteistökartta
- 3 L3 Yhtiöjärjestys
- 4 L4 Asemakaava 7775
- 5 L5 KHOn vuosikirjapäätös 7.6.2021
- 6 L6 Toimenpidepyyntö As Oy
- 7 L7 Tarkastuslausunto nro 1
- 8 L8 Tarkastuslausunto nro 2
- 9 L9 Vastine nro 1 osakkeenomistaja
- 10 L10 Vastine nro 2 osakkeenomistaja



13.04.2022

11	L11 Vastine nro 3 osakkeenomistaja
12	L12 Vastaukset 2022 osakkeenomistaja
13	L13 Vastine 2ndhomes
14	L14 Vastine nro 1 As Oy Impivaara
15	L15 Vastine nro 2 As Oy Impivaara
16	L16 Vastaukset 2022 As Oy Impivaara
17	L17 Lausuma As Oy neljäs asunto
18	L18 Sähköposteja osa 1
19	L19 Sähköposteja osa 2
20	L20 Rakennuslupapäätös vuosi 2014
21	L21 Tarkastuskooste 7-1823-14-D
22	L22 Helsinki Living Arthomes 2022
23	L23 Asemapiirros vuosi 1907
24	L24 Katujulkisivu vuosi 1907
25	L25 Pohjat kellarit vuosi 1907
26	L26 Pohjat 1. kerrokset vuosi 1907
27	L27 Pohjat 2-5 kerrokset vuosi 1907
28	L28 Pohja pihatalo 1. kerros 2014
29	L29 Pohja pihatalo 2. kerros 2014
30	L30 Osakkeenomistajan sähköposti 1.4.2022

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Toimenpisepyynnön tekijä
(saantitodistus)
Osakkeenomistaja (saantito-
distus)

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto
Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Juha Vehviläinen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26225
juha.vehvilainen(a)hel.fi

Liitteet

1	L1 Sijaintikartta
2	L2 Kiinteistökartta
3	L3 Yhtiöjärjestys
4	L4 Asemakaava 7775
5	L5 KHOn vuosikirjapäätös 7.6.2021



13.04.2022

6	L6 Toimenpidepyyntö As Oy
7	L7 Tarkastuslausunto nro 1
8	L8 Tarkastuslausunto nro 2
9	L9 Vastine nro 1 osakkeenomistaja
10	L10 Vastine nro 2 osakkeenomistaja
11	L11 Vastine nro 3 osakkeenomistaja
12	L12 Vastaukset 2022 osakkeenomistaja
13	L13 Vastine 2ndhomes
14	L14 Vastine nro 1 As Oy Impivaara
15	L15 Vastine nro 2 As Oy Impivaara
16	L16 Vastaukset 2022 As Oy Impivaara
17	L17 Lausuma As Oy neljäs asunto
18	L18 Sähköposteja osa 1
19	L19 Sähköposteja osa 2
20	L20 Rakennuslupapäätös vuosi 2014
21	L21 Tarkastuskooste 7-1823-14-D
22	L22 Helsinki Living Arthomes 2022
23	L23 Asemapiirros vuosi 1907
24	L24 Katujulkisivu vuosi 1907
25	L25 Pohjat kellarit vuosi 1907
26	L26 Pohjat 1. kerrokset vuosi 1907
27	L27 Pohjat 2-5 kerrokset vuosi 1907
28	L28 Pohja pihatalo 1. kerros 2014
29	L29 Pohja pihatalo 2. kerros 2014
30	L30 Osakkeenomistajan sähköposti 1.4.2022

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Toimenpidepyynnön tekijä
(saantitodistus)
Osakkeenomistaja (saantitodistus)

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto 31.03.2022 § 67



13.04.2022

§ 78

Aloittamisoikeus, tontti 4226/13, Armas Lindgrenin tie 13 A

HEL 2022-003357 T 10 04 07

Facta 42-0004-22-VAK

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää ***** haetun aloittamisoikeuden liitteenä 1 olevan Facta-asiakirjan 42-0004-22-VAK mukaisesti.

Aloittamisoikeuden nojalla tehtävässä rakennustyössä on noudatettava rakennusluvan 42-3048-21-A ehtoja.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävillä olopäivää.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Mari Kastio, arkkitehti, puhelin: 310 33720
mari.kastio(a)hel.fi

Liitteet

1 Facta-asiakirja

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Hakija on esittänyt hakemuksellaan maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun perustellun syyn. Perusteluna on aikataulullisesti haasteellisessa prosessissa perustustöiden tekeminen rakentamisen jatkamisen kannalta ajoissa. Tavoitteena rakennuksen saattaminen sääsuojatuksi ennen talvikautta ja siten vähentää rakentamisaikaisten kosteusvaurioiden syntyminen riskiä.

Hakija on asettanut hyväksyttävän vakuuden niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö ja rakennuslaki 144 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Mari Kastio, arkkitehti, puhelin: 310 33720
mari.kastio(a)hel.fi

Liitteet

1 Facta-asiakirja

Oheismateriaali

1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)
2 Esittelymateriaali

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1



13.04.2022

§ 79

Rakennuslupahakemus, päiväkotirakennus kaksi piharakennusta ja porataan 9 maalämpökaivoa, tontti 33122/3, osoite Soittajantie 10, hakija Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö

HEL 2021-010534 T 10 04 03

Facta 33-2305-21-A, Lupapiste LP-091-2020-10859

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle haetun rakennusluvan liitteenä 1 olevan Facta-asiakirjan 33-2305-21-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään jäljempänä mainituin määräyksin. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 54 §:n mukaisesti vahvistetaan kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi: Ensimmäisessä kerroksessa Monitoimitila ja verstaas 72 henkilöä sekä toisessa kerroksessa sali ja varasto, ruokailu ja verstaas 132 henkilöä.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Sue Roschier, arkkitehti, puhelin: 09 310 32461
sue.roschier(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
https://www.hel.fi/

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



13.04.2022

Hakija

Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa
koskeva toimielimen päätös
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke täyttää luvan myöntämisen edellytykset ja soveltuu rakennuspaikalle. Poikkeaminen asemakaavasta on vähäinen ja perusteltu. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-i §, 117 k §, 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Sue Roschier, arkkitehti, puhelin: 09 310 32461
sue.roschier(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti



13.04.2022

Asia/8

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa
koskeva toimielimen päätös
Liite 1



§ 80

Rakennuslupahakemus, toimistorakennuksen rakentaminen, tontti 207/21, osoite Välimerenkatu 1, hakija Kiinteistö Oy Wood City Toimisto II

HEL 2022-003343 T 10 04 03

Facta 20-0651-22-A, Lupapiste 20-0651-22-A

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti myöntää Kiinteistö Oy Wood Citylle haetun rakennusluvan liitteenä 1 olevan Facta-asiakirjan 20-651-22-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitus- taululle samana päivänä kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Päivi Teerikangas, arkkitehti, puhelin: 310 26490
paivi.teerikangas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös
Liite 1

Päätösehdotus



13.04.2022

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, pysäköintihallin sijainnista, kadun varteen sijoittuvan maantasokerroksen asiakaspalvelutilan ominaisuudesta ja koosta sekä paloturvallisuusasetuksessa määrätystä palomuurin sijainnista ovat vähäisiä ja perusteltuja.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät

Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 117 §, 117 a-i §, 121 §, 125 §, 133 §, 135 §, 150 b §, 150 c §, 172 § ja 175 §.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Päivi Teerikangas, arkkitehti, puhelin: 310 26490
paivi.teerikangas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 Alueryhmän lausunto
- 4 Asemakaavapalvelun kannanotto

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti



13.04.2022

Asia/9

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa
koskeva toimielimen päätös
Liite 1



13.04.2022

§ 81

Rakennuslupahakemus, jäähallin rakentaminen ja aloittamisoikeus, 43285/2, Abraham Wetterin tie 1, Helsingin Liikuntahallit Oy

HEL 2022-004011 T 10 04 03

Facta 43-0673-22-A, Lupapiste LP-091-2021-05311

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti panna asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Coel Thomas: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Coel Thomasin ehdotuksesta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Ulla Vahtera, tiimipäällikkö, puhelin: 310 26324
ulla.vahtera(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää myöntää Helsingin Liikuntahallit Oy:lle haetun rakennusluvan liitteenä 1 olevan Facta-asiakirjan 43-0673-22-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksiin, hyväksyy esitetyt pääpiirustukset ja myöntää aloittamisoikeuden rakentamistöiden aloittamiseksi ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitus-



taululle samana päivänä kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Hanke on lainvoimaisen poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukainen ja muuta poikkeamista asemakaavasta tai rakentamisen säädöksestä ei ole.

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-k §, 118 §, 121 a §, 125 §, 133 §, 135 § ja 150 b-d §.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Ulla Vahtera, tiimipäällikkö, puhelin: 310 26324
ulla.vahtera(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto 16.8.2021 43-2092-21-E
- 4 Poikkeamispäätös

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti



13.04.2022

Asia/10

Uudenmaan ELY-
keskus

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa
koskeva toimielimen päätös
Liite 1
Esitysteksti
Liite 1



13.04.2022

§ 82

Rakennuslupahakemus, tilapäinen harjoittelurata ja kaksi pressuhallia oppilaitoskäyttöön Malmin lentokentälle 5 vuoden määräajaksi sekä aloittamisoikeus, 406/1:13, Malmin lentoasema, Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristö

HEL 2022-004564 T 10 04 03

Facta 38-0742-22-A, Lupapiste LP-091-2022-00987

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti panna asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Janna Rantanen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Janna Rantasen ehdotuksesta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Jyrki Kauhanen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 26465
jyrki.kauhanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää myöntää Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle haetun rakennusluvan liitteenä 1 olevan Facta-asiakirjan 38-0742-22-A mukaisesti ja siinä mainituin määräyksin sekä hyväksyy esitetyt pääpiirustukset ja myöntää aloittamisoikeuden rakentamistöiden aloittamiseksi ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.



13.04.2022

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitus-
taululle samana päivänä kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja ase-
tetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämi-
sen edellytykset.

Tarkemmat hankkeeseen liittyvät seikat ja selvitykset ilmenevät liitteenä olevasta Facta-asiakirjasta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - 117 d §, 117 i-j §, 125 §,
133 §, 135 §, 144 §, 176 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Jyrki Kauhanen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 26465
jyrki.kauhanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Facta-asiakirja
- 2 Pääpiirustuskooste

Oheismateriaali

- 1 Lupapistehakemus
- 2 Esittelymateriaali
- 3 Lausunto asemakaavoitus
- 4 Lausunto ELY
- 5 Lausunto turvallisuus
- 6 Lausunto YMPA1
- 7 Aiempi ELY-lausunto
- 8 Aiempi Ympa-lausunto

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa koskeva toimielimen
päätös

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti



13.04.2022

Asia/11

Tiedoksi

Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa
koskeva toimielimen päätös
Liite 1
Esitysteksti
Hallintovalitus, rakennus- tai toimenpidelupaa
koskeva toimielimen päätös
Liite 1



13.04.2022

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 72, 73, 74, 81 ja 82 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 75, 76 (Uhkasakkovelvoitteen osalta valitetaan Helsingin hallintooikeuteen) ja 77 §:t.

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. Viranomaisella 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.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianosaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana.

Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiantoa päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun asiakirja on noudettu viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannu-



13.04.2022

saatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);



13.04.2022

3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

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.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite).

Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700



13.04.2022

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 75 ja 76 (Ulkasakkovelvoitteen osalta valitetaan Helsingin hallintooikeuteen) §:t.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määrääjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen



13.04.2022

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

4 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 78, 79 ja 80 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa



13.04.2022

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- kunta
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, jos rakennusluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1
00580 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1



13.04.2022

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

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

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoituksen valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

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

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. 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.



13.04.2022

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



13.04.2022

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Saana Rossi
puheenjohtaja

Johanna Nöjd
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Lea Saukkonen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 22.04.2022.