



31.03.2022

§ 66

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

HEL 2022-003249 T 10 04 10

FACTA HAL-41-0026-21

Päätös

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

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Juhani Strandén: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

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



Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää 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 majoitus-toimintaa.

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 luovutuksen-saajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottami-sesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimia-lan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

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

Pöytäkirjanote toimitetaan saantitodistuksella tiedoksi Helsingin Loma-kodit Oy:lle.

Päätöksen perustelut

Toimenpidepyyntö 27.1.2020

Helsingin rakennusvalvontapalveluihin on 27.1.2020 saapunut rajanaa-purin tekemä toimenpidepyyntö, joka koskee majoitustoimintaa tontilla 91-41-281-26 osoitteessa Kiitäjätienpää 1b / Kiitäjätie 17b sijaitse-vassa rakennuksessa. Toimenpidepyynnön mukaan rakennettiin naa-



31.03.2022

puritontille kaksi paritaloa, joista toista käytetään salahotellina. Toimenpidepyynnön liitteenä on valokuva postilaatikosta ja siihen liittyvää 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 asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017/20.12.2017) 2 §:n 1 momentin 8 kohdassa on määriteltävä, että majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Kalustettujen asuinhuoneistojen toistuva tarjoaminen lyhyillä sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa. Kiitäjäntienpää 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 muuttamiseksi, 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 tar-



31.03.2022

kastuslausunnosta 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 hyväksytyin jälkitarkastuksen jälkeen.

Booking-sivun mukaan ovat asuinhuoneistot täysin kalustettuja ja varustettuja 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 hotellinomaisia 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



31.03.2022

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 vieraalle 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 erilaisen vaikutusten vuoksi.

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



31.03.2022

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.

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 kiinnittää 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 katsoo, että edellä mainitulle liiketoimintatarkoitukselle voidaan antaa merkitystä arvioitaessa millaisia vaikutuksia toiminnalla käsillä olevassa tapauksessa on.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoo, 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.

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 majoitustoiminnak-



si, mikäli muut korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksessä määritellyt edellytykset täyttyvät.

Ympäristö- ja lupajaoston katsoo, 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 toteaa, 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 katsoo, 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 aikaisemmin, vähintään viiden vuorokauden sijaita (vuokrausilmoitus 1.10.2021) asuinhuoneistoja vuokrattavaksi vähintään kuukaudeksi.

Ympäristö- ja lupajaosto katsoo, 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 viittaa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytäntöön;

Korkein hallinto-oikeus on vuosikirjaratkaisussaan KHO 2014:143 katsonut, että kyse on käyttötarkoituksen olennaisesta muutoksesta, jos omakotilorakennuksen käyttö muutetaan lyhytaikaiseen majoituskäyttöön. Ratkaisussaan korkein hallinto-oikeus katsoi, että pientalon vuokraaminen yksinomaan lyhytkestoiseen majoitustoimintaan erillispienalojen korttelialueella ei vastannut kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista omakotiloasumista. Toiminnan tyypilliset vaikutukset rinnastui-



31.03.2022

vat 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 asuinpientalojen 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 tyyppilliset 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 tyyppillisenä, ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastannut tavanomaista pientaloasumista.

Lopputulos

Ympäristö- ja lupajaosto katsoo 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 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.



31.03.2022

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 määräystä 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 keskeyttämistä 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 §

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

1	01_Asemapiirustus
2	02_Pohjapiirustus_1krs
3	03_Pohjapiirustus_2krs

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Velvoitettu (saantitodistus)	Esitysteksti Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Vireille saattaja	Esitysteksti Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Tiedoksi

Ympäristöterveysyksikkö
Maanmittauslaitos