



§ 135

Velvoitteen asettaminen luvattoman majoitustoiminnan lopettamiseksi, Alvar Aallon katu 3 B, tontti 91-2-17-3

HEL 2022-007912 T 10 04 10

Facta 2-16-22-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti kieltää Asunto Oy Hymni, Helsinkiä rakennuksen omistajana sekä AVIATOR PROPERTIES LTD OY:tä Asunto Oy Hymni, Helsingin kaikkien osakkeiden omistajana ja majoitustoiminnan harjoittajana nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla käyttämästä tontilla 91-2-17-3 osoitteessa Alvar Aallon katu 3 B sijaitsevan asuinkerrostalon asuinhuoneistoja B 8, B 9, B 10, B 13, B 14, B 15, B 16, B 17 ja B 18 majoitustiloina tai koustiloina 31.12.2022 jälkeen. Asuinhuoneistojen vuokraaminen vähintään kolmen kuukauden vuokrasopimuksilla ei ole majoitustoimintaa.

Asunto Oy Hymni, Helsingille ja AVIATOR PROPERTIES LTD OY:lle kummallekin erikseen asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on neljäkymmentätuhatta (40 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu, on kymmentuhatta (10 000) euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan 12 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on 2500 euroa, jonka Asunto Oy Hymni, Helsinki ja AVIATOR PROPERTIES LTD OY ovat tällä päätöksellä velvollisia maksamaan Helsingin kaupungille puoliksi kumpikin. 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 rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti lisäksi, että asiasta ei ilmoiteta maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten, koska yleisen edun ei ole katsottava vaativan syytteen nostamista.



Pöytäkirjanote saantitodistuksella Asunto Oy Hymni, Helsingille.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella AVIATOR PROPERTIES LTD OY:lle.

Pöytäkirjanote maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Rakennus ja sen huoneistot

Asunto Oy Hymni, Helsinki omistaa osoitteessa Alvar Aallon katu 3 sijaitsevan tontin 91-2-17-3 omistusosuuden 1749/15694 ja tällä tontilla osoitteessa Alvar Aallon 3 B olevan asuinrakennuksen. Asuinrakennuksessa on 18 asuinhuoneistoa. AVIATOR PROPERTIES LTD OY omistaa Asunto Oy Hymni, Helsingin kaikki osakkeet ja hallitsee näitä 18 asuinhuoneistoa osakeomistuksen nojalla. Sekä Asunto Oy Hymni, Helsingin että AVIATOR PROPERTIES LTD OY:n hallituksen puheenjohtaja on sama henkilö. Hallituksen puheenjohtajalla on molemmissa yhtiöissä oikeus edustaa yhtiötä yksin.

Rakennuksessa on kuusi kerrosta ja yksi rappukäytävä. Asuinhuoneistot sijaitsevat kerroksissa 2-6. Nämä huoneistot B 1 - B 18 ovat Asunto Oy Hymni, Helsingin yhtiöjärjestyksen kuten myös Helsingin kaupungin rakennuslautakunnan 26.4.2011 myöntämän rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja. Tontilla voimassa oleva asemakaava, numero 10920 vuodelta 2004, sallii sinänsä myös majoitustoiminnan harjoittamisen tällä tontilla, mutta tontille myönnetty rakennuslupa ei tätä salli.

Huoneistojen B 1 - B 18 pinta-alat ovat yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan seuraavat: Huoneistot B 2, B 6, B 10 ja B 14: kukin 33m². Huoneisto B 16: 48,5 m². Huoneistot B 4, B 8 ja B 12: 49 m². Huoneistot B 3, B 7, B 11 ja B 15: kukin 77 m². Huoneistot B 1, B 5, B 9 ja B 13: kukin 77,5 m². Huoneisto B 17: 93 m². Huoneisto B 18: 110,5 m². Kaikki nämä 18 huoneistoa yhteensä: 1149 m². Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on lisäksi kolme liikehuoneistoa.

Rakennusvalvontapalveluiden kehotus

Rakennusvalvontapalveluiden tietoon tuli marraskuun 2021 alussa, että rakennuksessa harjoitetaan rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa. Selvitettyään asiaa rakennusvalvontapalvelut lähetti toiminnan harjoittajalle 5.11.2021 päivätyn seuraavan sisältöisen kehotuskirjeen:

Otsikkokohdassa mainitussa toimisto- ja asuinrakennuksessa harjoitetaan luvatonta majoitustoimintaa asuinhuoneistoissa. Rakennukselle on myönnetty rakennuslupa 2-0460-11-A perustuen poikkeamispäätökseen 2-3858-10-S ja muutoslupaan 2-3159-12-AM. Rakennus on tar-



29.06.2022

koitettu toimisto- ja asuinrakennukseksi. Asunto Oy Hymnin tiloissa toimii Apartment Hotel Aallonkoti joka välittää huoneita ja huoneistoja lyhytaikaiseen majoitukseen internetsivuilla. Huoneita voi varata esim. Hotels.com, Booking.com ja eebookers.fi sivustoilta. Majoitustoimintaan ei ole haettu rakennusvalvonnan lupaa. Voimassa olevan luvan mukaan majoitustoimintaan käytettävät huoneet ja huoneistot ovat asuinkäyttöön tarkoitettuja. Jotta huoneita ja huoneistoja voi käyttää majoitustoimintaan pitää sitä varten hakea käyttötarkoituksen muutoslupa Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluilta. Tämän johdosta ko. tilojen käyttö majoitustoimintaan on lopetettava määräaikaan mennessä tai haettava majoitustoiminnalle lupa määräaikaan mennessä. Määräaika 10.1.2022.

Vastaus kehotukseen

Toiminnan harjoittaja antoi rakennusvalvontapalveluiden kehotukseen 16.12.2021 sähköpostitse vastauksen. Vastauksen antoi Asunto Oy Hymni, Helsingin ja AVIATOR PROPERTIES LTD OY:n hallitusten puheenjohtaja. Vastauksessa todettiin seuraavaa:

Kyseisen rakennuksen tiloissa operoiva yhtiö ja Asunto Oy Hymnin koko osakekannan omistava Aviator Properties Ltd Oy on aikoinaan hakenut ympäristöviranomaiselta hyväksynnän kodinomaisen majoitustoiminnan harjoittamiseen ja sen enempiä ei ole ollut tiedossa tarvetta hakea toiminnalle lupia. Varsinkaan kun samanlaisen majoituksen tarjoaminen on nykypäivänä jokaisen kodinomistajan mahdollisuutena ja sitä harjoitetaankin Helsingissä mittavasti. Yksittäisiä ja useampiakin asuntoja samassa rakennuksessa vuokrataan mm. AirBnB, Booking.com ja muilla vastaavilla vuokrauskanavilla. En usko, että näissä täyttyy rakennusvalvonnan vaatimukset käyttötarkoituksen puitteissa.

Uuden poistumistien suunnittelu ja toteutus tulisi viemään runsaasti aikaa. Kaikissa rakennuksen asunnoissa on omat lasitetut parvekkeet ja normaalisti ne hyväksyttäisi poistumisteiksi, mutta ilmeisesti hotellikäytössä ne eivät ole riittäviä. Tässäkin on jonkin verran tulkinnan varaa, sillä me emme vuokraa hotellihuoneita vaan asuntoja pitkäaikaisempaan majoitukseen.

Mikäli kuitenkin käyttötarkoituksen muutos vaaditaan, niin ajattelimme hakea poistumistie asiaan poikkeusta pelastusviranomaiselta. Nyt muutenkin tiukkoina tappiollisen liiketoiminnan aikoina koronan takia ei ole rahkeita lähteä tekemään mittavia suunnitelmia ja toteuttamaan kalliita uusia poistumisteitä, jotka lisäksi pilaisivat Töölönlahden puiston maisemakuvaa merkittävästi (pitäisi tehdä jonkinlaiset kierreportaat tms. lisärakennelma rakennuksen ulkopuolelle).



Meillä on ollut koko rakennus operaatiossamme pian 10 vuotta, 18 asunnossa kodinomaista asumista matkailijoille, vakuutusyhtiön asiakkaille ja pitkäaikaisille työkommennusasukille, yhdessä liiketilassa oma toimisto ja lopuissa vuokrattavaa kokoustilaa. Olemme kalustaneet huoneistot paloturvallisilla materiaaleilla ja tekstiilit myös sen mukaisia. Sammutuskalusto ja pelastussuunnitelmat on suunniteltu toiminnan kannalta riittäviksi.

Rakennusvalvontapalveluiden kehotuksen määräajan jatkaminen

Rakennusvalvontapalvelut jatkoi 5.11.2021 päivätyn kehotuksen määräaikaa toiminnan harjoittajalle 21.12.2021 lähetetyllä sähköpostilla. Tässä rakennusvalvontapalveluiden rakennuslakimiehen lähettämässä sähköpostissa todetaan seuraavaa:

Kehotuskirjeessä 5.11.2021 asetettu määräaika on 10.1.2022. Rakennusvalvontapalvelut asettaa nyt uuden myöhemmän määräajan. Tämä uusi määräaika on 11.4.2022. Muilta osin kehotuskirjeen sisältöä ei muuteta.

Perustelut uuden määräajan asettamiselle ovat seuraavat: Ilmoitit sähköpostiviestissäsi 16.12.2021, että yhteydenotto rakennusvalvonnan lupakäsittelyyn onnistui vasta 15.12.2021. Tulen nyt tässä vaiheessa selvittämään osaltani rakennusvalvonnassa sen, millainen ratkaisu poistumistieasiaan olisi mahdollisesti löydettävissä. Tämä selvitys pyritään tekemään siten, että pystyisin antamaan 10.1.2022 jälkeen asiaan liittyen sinulle tarvittavat vastaukset sähköpostitse.

Rakennusvalvontapalveluiden ilmoitus

Rakennusvalvontapalveluiden rakennuslakimies lähetti 12.1.2022 Asunto Oy Hymni, Helsingin ja AVIATOR PROPERTIES LTD OY:n hallitusten puheenjohtajalle sähköpostin. Tässä sähköpostissa todetaan seuraavaa:

Asia on käsitelty rakennusvalvontapalveluiden rakennusvalvontapäällikkö Kai Millerin johtamassa kokouksessa 10.1.2022. Tähän kokoukseen osallistuivat rakennusvalvontapäällikön lisäksi kaikki viisi rakennusvalvontapäällikön alaista rakennusvalvontapalveluiden yksikön päällikköä. Kokouksessa todettiin yksimielisesti seuraavaa: Asunto Oy Hymni, Helsinki –yhtiön omistamat 18 huoneistoa ovat majoituskäytössä. Jotta tällaiselle käyttötarkoitukselle voitaisiin myöntää rakennuslupa, tulisi rakennukseen toteuttaa myös toinen poistumistie. Toisen poistumistien rakentaminen rakennukseen on kuitenkin käytännössä hyvin haasteellista. Jos haetaan lupaa käyttötarkoituksen muutokselle voimassa olevan rakennusluvan mukaisesta käyttötarkoituksesta (asumi-



nen) majoitustiloiksi, tulee esittää hyväksyttävä ratkaisu toisen poistumistien rakentamiseksi.

Pelastusviranomaisella ei ole toimivaltaa myöntää poikkeamista majoitustoiminnan poistumistiejärjestelystä. Poikkeamistoimivalta tällaisessa asiassa on Helsingissä rakennusvalvontapalveluiden rakennusvalvontapäälliköllä. Rakennusvalvontapäällikkö on ilmoittanut, että poikkeamista näin oleellisesta majoituskäytössä olevan rakennuksen käyttöturvallisuuteen liittyvästä asiasta ei voida myöntää.

Asunto Oy Hymni, Helsinki –yhtiön on näin ollen edettävä kehotuskirjeessä edellytetyllä tavalla. Tämä tarkoittaa sitä, että majoitustoiminta rakennuksessa on lopetettava 11.4.2022 mennessä. Jollei näin tapahdu, rakennusvalvontapalvelut joutuu valmistelemaan asian Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston päätöksentekoa varten esittäen jaostolle, että se määrää majoitustoiminnan lopetettavaksi asetettavan uhkasakon uhalla. Tällaisesta jaoston päätöksestä määrätään lisäksi maksettavaksi Helsingin rakennusvalvontataksan 12 §:n a) kohdan mukainen enintään 4470 euron suuruinen valvontamaksu.

Ainoastaan siinä tapauksessa, että käyttötarkoituksen muutokselle voidaan hakemuksesta myöntää rakennuslupa, voidaan välttyä edellisessä kappaleessa selostetulta menettelyltä. Kuten edellä on jo todettu, tällöin tulee esittää rakennusvalvonnan hyväksymä ratkaisu toisen poistumistien rakentamiseksi. Tämä sähköpostiviesti ei ole hallintolaisessa tarkoitettu valituskelpoinen hallintopäätös.

Rakennusvalvontapalveluiden tarkastuslausunnot

Rakennusvalvontapalveluille ei toimitettu määräaikaan 11.4.2022 mennessä käyttötarkoituksen muutosta koskevaa rakennuslupahakemusta. Majoitustoimintaa ei myöskään lopetettu tähän määräaikaan mennessä. Tämän johdosta rakennusvalvontapalvelut laati Asunto Oy Hymni, Helsingille ja AVIATOR PROPERTIES LTD OY:lle osoitetut 3.5.2022 päivätyt tarkastuslausunnot. Tarkastuslausunnot annettiin tiedoksi 9.5.2022 molempien yhtiöiden hallituksen puheenjohtajalle.

Asunto Oy Hymni, Helsingille osoitettu tarkastuslausunto kuuluu seuraavasti:

VELVOITTEEN ASETTAMINEN LUVATTOMAN MAJOITUSTOIMINNAN LOPETTAMISEKSI

Otsikkokohdassa mainitussa toimisto- ja asuinrakennuksessa harjoitetaan luvattomaa majoitustoimintaa asuinhuoneistoissa. Rakennukselle on



29.06.2022

myönnetty rakennuslupa 2-0460-11-A perustuen poikkeamis päätökseen 2-3858-10-S ja muutoslupa 2-3159-12-AM. Rakennus on tarkoitettu toimisto- ja asuinrakennukseksi. Asunto Oy Hymnin omistamissa tiloissa toimii Aallonkoti Hotel Apartments, joka välittää huoneistoja lyhytaikaiseen majoitukseen internetsivuilla. Huoneistoja voi varata esim. Hotels.com, Booking.com ja Ebookers.fi sivustoilta.

Majoitustoimintaan ei ole haettu rakennusvalvonnan lupaa. Voimassa olevan rakennusluvan mukaan majoitustoimintaan käytettävät huoneistot ovat asuinkäyttöön tarkoitettuja. Jotta huoneistoja voi käyttää majoitustoimintaan, pitää sitä varten hakea käyttötarkoituksen muutoslupa Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluilta. Luvan saamiseksi rakennukseen pitää tehdä muutoksia mm. poistumisteihin.

Kiinteistön haltijalle ja toiminnanharjoittajalle on annettu kirjallinen kehoitus 5.11.2021, jonka määräaika on ollut 11.4.2022. Määräaikaan mennessä majoitustoiminnalle ei ole haettu lupaa rakennusvalvontapalveluilta. Majoitustoiminta kuitenkin jatkuu edelleen ja huoneistoja on varattavissa internetissä lyhytaikaiseen majoitukseen. Tämän johdosta Helsingin kaupunki ympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan, ellei asiassa muuta ilmene, esittämään, että tontin 91-2-17-3 määräosan (1749/15694) omistajalle ja haltijalle sekä määräosalla sijaitsevan asuintalon omistajalle Asunto Oy Hymni, Helsingille asetetaan velvoite lopettaa luvaton majoitustoiminta ja että velvoitteen tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Asunto Oy Hymni, Helsingille varataan mahdollisuus antaa tämän tarkastuslausunnon johdosta kirjallinen vastine rakennusvalvontapalveluille kahden viikon kuluessa tämän tarkastuslausunnon tiedoksiannosta. Vastineen antamatta jättäminen ei estä päätöksen tekemistä asiassa.

AVIATOR PROPERTIES LTD OY:lle osoitettu tarkastuslausunto kuuluu seuraavasti:

VELVOITTEEN ASETTAMINEN LUVATTOMAN MAJOITUSTOIMINNAN LOPETTAMISEKSI

Otsikkokohdassa mainitussa toimisto- ja asuinrakennuksessa harjoitetaan luvattomaa majoitustoimintaa asuinhuoneistoissa. Rakennukselle on myönnetty rakennuslupa 2-0460-11-A perustuen poikkeamis päätökseen 2-3858-10-S ja muutoslupa 2-3159-12-AM. Rakennus on tarkoitettu toimisto- ja asuinrakennukseksi. Asunto Oy Hymnin omistamissa tiloissa toimii Aallonkoti Hotel Apartments, joka välittää huoneistoja lyhytaikaiseen majoitukseen internetsivuilla. Huoneistoja voi varata esim. Hotels.com, Booking.com ja Ebookers.fi sivustoilta. Kaupparekisterin



tietojen mukaan AVIATOR PROPERTIES LTD OY:llä on aputoiminimi AALLONKOTI.

Majoitustoimintaan ei ole haettu rakennusvalvonnan lupaa. Voimassa olevan rakennusluvan mukaan majoitustoimintaan käytettävät huoneistot ovat asuinkäyttöön tarkoitettuja. Jotta huoneistoja voi käyttää majoitustoimintaan, pitää sitä varten hakea käyttötarkoituksen muutoslupa Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalveluilta. Luvan saamiseksi rakennukseen pitää tehdä muutoksia mm. poistumisteihin.

Kiinteistön haltijalle ja toiminnanharjoittajalle on annettu kirjallinen kehoitus 5.11.2021, jonka määräaika on ollut 11.4.2022. Määräaikaan mennessä majoitustoiminnalle ei ole haettu lupaa rakennusvalvontapalveluilta. Majoitustoiminta kuitenkin jatkuu edelleen ja huoneistoja on varattavissa internetissä lyhytaikaiseen majoitukseen. Tämän johdosta Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan, ellei asiassa muuta ilmene, esittämään, että toiminnanharjoittaja AVIATOR PROPERTIES LTD OY:lle asetetaan velvoite lopettaa luvaton majoitustoiminta ja että velvoitteen tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

AVIATOR PROPERTIES LTD OY:lle varataan mahdollisuus antaa tämän tarkastuslausunnon johdosta kirjallinen vastine rakennusvalvontapalveluille kahden viikon kuluessa tämän tarkastuslausunnon tiedoksiannosta. Vastineen antamatta jättäminen ei estä päätöksen tekemistä asiassa.

Vastaus tarkastuslausuntoon

Asunto Oy Hymni, Helsingin ja AVIATOR PROPERTIES LTD OY:n hallitusten puheenjohtaja antoi 9.5.2022 sähköpostitse vastauksen tarkastuslausuntoihin. Vastaus kuuluu seuraavasti:

Asunto Oy Hymnin huoneistoista on tällä hetkellä yli puolet vuokrattuna pitkäaikaisilla toistaiseksi voimassaolevilla vuokrasopimuksilla. Lisäksi kahdessa huoneistossa on asunut ilman sopimusta asukkaat jo yli puoli vuotta.

Operaation nettisivuja on muokattu 10.4. niin, että ei enää mainosteta majoitusta taikka majoituksen oheispalveluita. Sivusto toimii nykyään esitteenä kiinteistön tiloille. Huoneistoja on esillä Booking.com välityspalvelussa yhteensä 6 huoneistoa kaikista kiinteistön 18:sta asuinhuoneistoista. Huoneistoja ei pysty varaamaan enää päiväperusteisesti yhdeksi yöksi, ei edes omilta nettisivuiltamme. Booking.comin lisäksi muita kanavia ei ole enää käytössä. Booking.com saattaa käyttää omassa markkinoinnissaan joitakin omia alakanavia. Esimerkiksi



29.06.2022

Ebookers on osa Expedia alakanavia. Expedia ei kuitenkaan ole meillä enää käytössä.

Olen haastatellut alan muita toimijoita ja Suomen Vuokranantajat ry:n neuvonantajia ja yleinen käytäntö on tällä hetkellä että kun alle puolet yhtiön huoneistoista on majoituskäytössä niin ei tarvitse rakennusvalvonnan lupaa majoitustoiminnan harjoittamiseen. Meillä tilanne on nyt sellainen että majoituskäyttöön varattavissa on enää 6/18 rakennuksen asuinhuoneistoista eivätkä nekään enää yhden yön periaatteella. Tarkennan tietoja tarvittaessa.

Rakennusvalvontapalveluiden saamat lisäselvitykset

Saatuun vastauksen tarkastuslausuntoon rakennusvalvontapalvelut varasi vielä yhtiöiden hallitusten puheenjohtajalle mahdollisuuden antaa lisäselvityksiä. Rakennusvalvontapalvelut lähetti yhtiöiden hallitusten puheenjohtajalle kolme sähköpostia kysymyksineen ja hallitusten puheenjohtaja antoi vastaukset kaikkiin rakennusvalvontapalveluiden kysymyksiin. Näiden saatujen lisäselvitysten sekä väestörekisteritietojen perusteella voidaan todeta 8.6.2022 vallitseva tilanne:

Väestörekisteritietojen mukaan osoitteessa Alvar Aallon katu 3 B on kirjoilla henkilöitä huoneistoissa B 1, B 2, B 3, B 5, B 7 ja B 11 (6 huoneistoa). Yhtiöiden hallitusten puheenjohtajan toimittaman selvityksen mukaan huoneistoja koskien on voimassa olevat asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaiset vuokrasopimukset näiden 6 huoneiston lisäksi huoneistoista B 4, B 6 ja B 12 (3 huoneistoa). Yhtiöiden hallitusten puheenjohtaja on toimittanut 31.5.2022 rakennusvalvontapalveluille huoneistojen B 4, B 5, B 6, B 11 ja B 12 voimassa olevat vuokrasopimukset. Rakennuksen huoneistoista 9 on siis asuinkäytössä eli puolet rakennuksen yhteensä 18 huoneistosta on asuinkäytössä.

Terveydensuojelulain 13 §:n mukainen ilmoitus

AVIATOR PROPERTIES LTD OY on tehnyt 12.7.2016 terveydensuojelulain 13 §:n mukaisen ilmoituksen huoneistohotellitoiminnan aloittamisesta osoitteessa Alvar Aallon katu 3 B. Ilmoituksen mukaan kiinteistössä toimii huoneistohotelli, jossa on 18 majoitushuonetta ja yhteensä 60 asiakaspaikkaa. Toiminnan aloitusajankohdaksi ilmoituksessa mainitaan heinäkuu 2013.

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristöterveyspäällikkö on 2.9.2016 päättänyt hyväksyä AVIATOR PROPERTIES LTD OY:n terveydensuojelulain 13 §:n mukaisen ilmoituksen.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 7.6.2021



29.06.2022

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 sakon uhalla lopettamaan vuokraamiensa huoneistojen käyttö majoitustiloina.

Sovellettavat oikeusohjeet

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 muutos 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämisestä taikka uhkasakon tai teettämisenkäytännön käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Pykälän 2 momentin mukaan ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.



29.06.2022

Asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (1008/2017) 2 §:n 8) kohdan mukaan majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammatillisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Kotikuntalain 7 §:n 1 momentin mukaan kun joku muuttaa kotikuntaa tai siellä olevaa asuinpaikkaa, hänen on aikaisintaan kuukautta ennen muuttopäivää ja viimeistään viikon kuluttua muuttopäivästä ilmoitettava siitä Digi- ja väestötietovirastolle. Pykälän 3 momentin mukaan henkilön on ilmoitettava myös tilapäinen asuinpaikkansa Digi- ja väestötietovirastolle, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta.

Hallintolaki 34 § ja 45 §

Ulkosakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 §, 22 § ja 23 §

Päätöksen perustelut

Asunto Oy Hymni, Helsinki omistaa osoitteessa Alvar Aallon katu 3 sijaitsevan tontin 91-2-17-3 omistusosuuden 1749/15694 ja tällä tontilla osoitteessa Alvar Aallon 3 B olevan asuinrakennuksen. Rakennuksessa on 18 asuinhuoneistoa rakennuksen kerroksissa 2 - 6. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on lisäksi kolme liikehuoneistoa. Asuinhuoneistot B 1 - B 18 ovat Asunto Oy Hymni, Helsingin yhtiöjärjestyksen kuten myös Helsingin kaupungin rakennuslautakunnan 26.4.2011 § 154 (Facta-tunnus 2-0460-11-A) myöntämän rakennusluvan mukaan asuinhuoneistoja. Rakennusvalvontapalvelut on hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi 19.12.2012 pidetyssä osittaisessa loppukatselmuksessa. Rakennusvalvonnan lopullinen loppukatselmuks on pidetty 5.6.2013.

AVIATOR PROPERTIES LTD OY omistaa Asunto Oy Hymni, Helsingin kaikki osakkeet ja hallitsee näitä 18 asuinhuoneistoa osakeomistuksen nojalla. AVIATOR PROPERTIES LTD OY harjoittaa yhtiön aputoimimella AALLONKOTI rakennuksen asuinhuoneistoissa myönnetyn rakennusluvan vastaisesti majoitustoimintaa tarjoamalla huoneistoja lyhytaikaiseen majoitukseen. Tällä hetkellä nämä majoitustoimintaan tarjottavat huoneistot ovat huoneistot B 8, B 9, B 10, B 13, B 14, B 15, B 16, B 17 ja B 18. Majoitustoimintaa harjoitetaan siis rakennuksen 18 huoneistosta 9 huoneistossa. Toiminnan harjoittajan ilmoituksen mukaan kattohuoneistot B 17 ja B 18 ovat kuitenkin pääasiassa päiväkäytössä kokouksiin ja muihin tilaisuuksiin. Kaikki nämä majoitustoimintaan tai kokouskäyttöön tarjottavat 9 huoneistoa ovat kalustettuja ja huoneistoissa on kaikki normaalit mukavuudet.



29.06.2022

Majoitustoimintaa on aiemmin harjoitettu kaikissa rakennuksen 18 huoneistossa rakennuksen valmistumisesta lähtien. Vielä marraskuun 2021 alussa majoitustoimintaa oli katsottava harjoitetun kaikissa rakennuksen 18 huoneistossa. Rakennuksessa ei ollut tuolloin väestökisteritietojen mukaan kirjoilla ketään. Rakennusvalvontapalveluille ei myöskään ole toimitettu selvitystä siitä, että rakennuksen huoneistoista olisi tuolloin ollut tehtynä yhtään asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista vuokrasopimusta. Sen sijaan yhtiöiden hallitusten puheenjohtaja ilmoitti 16.12.2021 rakennusvalvontapalveluille lähettämässään sähköpostissa seuraavaa: Meillä on ollut koko rakennus opeeraatiossamme pian 10 vuotta, 18 asunnossa kodinomaista asumista matkailijoille, vakuutusyhtiön asiakkaille ja pitkäaikaisille työkomennusasukkaille, yhdessä liiketilassa oma toimisto ja loppuissa vuokrattavaa kokoustilaa. Olemme kalustaneet huoneistot paloturvallisilla materiaaleilla ja tekstiilit myös sen mukaisia. Sammutuskalusto ja pelastussuunnitelmat on suunniteltu toiminnan kannalta riittäviksi.

Aallonkoti Apartments -huoneistoja tarjotaan majoituskäyttöön booking.com ja aallonkoti.fi -sivustoilla. Majoitustoiminnan harjoittajan ilmoituksen mukaan huoneistoja ei pysty varaamaan enää päiväperusteisesti yhdeksi yöksi, ei edes omilta nettisivuiltamme. Huoneistoja on kuitenkin mahdollista varata tätä useammiksi öiksi eli kahdesta yöstä alkaen. Majoitustoimintaan tarjottavien huoneistojen pinta-alat ovat Asunto Oy Hymni, Helsingin yhtiöjärjestyksen mukaan seuraavat: B 8: 49 m², B 9: 77,5 m², B 10: 33 m², B 13: 77,5 m², B 14: 77 m², B 15: 77 m², B 16: 48,5 m², B 17 93 m² ja B 18: 110,5 m². Nämä kaikki 9 huoneistoa täyttävät asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 2 §:n 8) kohdassa olevan määritelmän: Kunkin huoneiston osalta on kyse kalustetusta huonetilasta, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Tontilla voimassa oleva asemakaava, numero 10920 vuodelta 2004, sallii sinänsä myös majoitustoiminnan harjoittamisen tällä tontilla. Majoitustoiminnan harjoittaminen rakennuksessa edellyttäisi kuitenkin rakennusluvan hakemista ja saamista rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle. Jotta tällainen käyttötarkoituksen muutos voitaisiin myöntää, rakennuksen kustakin huoneistosta tulisi rakentaa toinen poistumistie turvallisen poistumisen takaamiseksi. Toisen poistumistien rakentaminen rakennukseen olisi kuitenkin käytännössä hyvin haasteellista, koska rakennus on alun perin suunniteltu asuinrakennukseksi eikä majoitustoiminnan edellyttämän toisen poistumistien mahdollisuutta ole otettu huomioon rakennuksen suunnitelmissa. Rakennuslupaa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle ei ole haettu.



29.06.2022

Näissä nyt kyseessä olevissa rakennuksen yhdeksässä huoneistossa harjoitettava toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen vastaa tyypillisiltä vaikutuksiltaan rakennusluvan mukaista asuinkerrostaloasumista, vaan se on myönnetyn rakennusluvan vastaisesti majoitus-toimintaa tai kokoustoimintaa. Asunto Oy Hymni, Helsinki ja AVIATOR PROPERTIES LTD OY on syytä velvoittaa uhkasakon uhalla lopettamaan rakennuksen rakennusluvan vastainen käyttö.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 L1 Sijaintikartta
- 2 L2 Kehotuskirje 5.11.2021
- 3 L3 Sähköpostit 12.1.2022 saakka
- 4 L4 Tarkastuslausunto As Oy Hymni 3.5.2022
- 5 L5 Tarkastuslausunto AVIATOR 3.5.2022
- 6 L6 Vastaus tarkastuslausuntoon
- 7 L7 Sähköpostit 8.6.2022 saakka
- 8 L8 Booking.com Aallonkoti 10.6.2022
- 9 L9 Aallonkoti.fi 23.5.2022
- 10 L10 Yhtiöjärjestys As Oy Hymni
- 11 L11 Lainhuutotodistus
- 12 L12 Rakennuslupapäätös
- 13 L13 Asemakaava 10920
- 14 L14 Asemapiirros
- 15 L15 Pohjapiirustus 1. kerros
- 16 L16 Pohjapiirustus 2. kerros
- 17 L17 Pohjapiirustus 3. kerros
- 18 L18 Pohjapiirustus 4. kerros
- 19 L19 Pohjapiirustus 5. kerros
- 20 L20 Pohjapiirustus 6. kerros
- 21 L21 Julkisivu etelään
- 22 L22 Julkisivu länteen
- 23 L23 Julkisivu pohjoiseen
- 24 L24 Julkisivu itään
- 25 L25 KHOn vuosikirjapäätös 7.6.2021
- 26 L26 Kaupparekisteriote Aviator
- 27 L27 Alvar Aallonkatu 3 B ilmakekuva
- 28 L28 Terveysturvallisuuslain mukainen ilmoitus
- 29 L29 Ympäristöterveyspäällikön päätös
- 30 L30 Pohjapiirustukset

Muutoksenhaku

Velvoitteen osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-

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

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



29.06.2022

sianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitetut (saantitodis-
tus)

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

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 Kehotuskirje 5.11.2021
- 3 L3 Sähköpostit 12.1.2022 saakka
- 4 L4 Tarkastuslausunto As Oy Hymni 3.5.2022
- 5 L5 Tarkastuslausunto AVIATOR 3.5.2022
- 6 L6 Vastaus tarkastuslausuntoon
- 7 L7 Sähköpostit 8.6.2022 saakka
- 8 L8 Booking.com Aallonkoti 10.6.2022
- 9 L9 Aallonkoti.fi 23.5.2022
- 10 L10 Yhtiöjärjestys As Oy Hymni
- 11 L11 Lainhuutotodistus
- 12 L12 Rakennuslupapäätös
- 13 L13 Asemakaava 10920
- 14 L14 Asemapiirros
- 15 L15 Pohjapiirustus 1. kerros
- 16 L16 Pohjapiirustus 2. kerros
- 17 L17 Pohjapiirustus 3. kerros
- 18 L18 Pohjapiirustus 4. kerros
- 19 L19 Pohjapiirustus 5. kerros
- 20 L20 Pohjapiirustus 6. kerros
- 21 L21 Julkisivu etelään
- 22 L22 Julkisivu länteen
- 23 L23 Julkisivu pohjoiseen
- 24 L24 Julkisivu itään
- 25 L25 KHOn vuosikirjapäätös 7.6.2021
- 26 L26 Kaupparekisteriote Aviator
- 27 L27 Alvar Aallonkatu 3 B ilmakuva

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

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



29.06.2022

Asia/8

28	L28 Terveysturvallisuuslain mukainen ilmoitus
29	L29 Ympäristöterveyspäällikön päätös
30	L30 Pohjapiirustukset

Muutoksenhaku

Velvoitteen osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitetut (saantitodistus)

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Maanmittauslaitos