



13.04.2022

§ 77

Toimenpidepyynnöt majoitustoiminnan harjoittamista asuinrakennuksessa ja ammatin harjoittamista asuinhuoneistossa koskevissa 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 ammatti- maista 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 äänenneristeen. 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.



13.04.2022

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.



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, linavaatehuoltoineen 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 sakon 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