



Aika 07.05.2025, klo 08:00

Paikka Sähköinen kokous

Käsiteltävät asiat

- § 1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen**
- § 2 Ilmoitusasiat**
- § 3 Hallintopakon asettaminen**



Osallistujat

Riikka Juuma, puheenjohtaja
Emma Tammelin, sihteeri
Pekka Luuk
Petri Pertta
Ville Voima, tarkastaja
Jouni Vastamäki



§ 1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 8.5.2025 alkaen.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.



§ 2

Ilmoitusasiat

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Merkitään ilmoitusasiat tiedoksi.



§ 3

Hallintopakon asettaminen

JARDno-2025-334

Valmistelijat / lisätiedot:

Ville Voima, tarkastaja, ville.voima@jarvenpaa.fi

Hallintopakon asettaminen majoittamisen lopettamiseksi luvanvastaisessa laajuudessa

Hankkeeseen ryhtyvä ja kiinteistön omistaja/toiminnanharjoittaja :
Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Mäntytie 1 / Uudenmaan tila Oy

Kiinteistö: 186-15-1532-1

Vireillepano

Rakennusvalvontaan on saapunut vireillepano, jonka mukaan kiinteistöllä 186-15-1532-1 sijaitsevaa kaksikerroksista liike-, toimisto- ja majoitusrakennusta käytetään rakennusluvan vastaisesti kokonaisuudessaan majoittamiseen. Vireillepanossa vaaditaan rakennusvalvontaviranomaista puuttumaan lainvastaiseen käyttöön.

Hanke

Kiinteistö sijaitsee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-40). Korttelialueelle saa rakentaa asuintiloja enintään 50 % tontilla sallitusta rakennusoikeudesta. Yhteen kerrokseen saa sijoittaa enintään 70 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Autopaikkoja on varattava tontille kaksi kutakin asuntoa kohti sekä yksi jokaista liike- tai toimistotilan 50 kerrosneliömetriä kohti.

Voimassa olevan rakennusluvan LP-186-2019-00154 mukaan toiseen kerrokseen on suunniteltu 12 kappaletta lyhytaikaiseen majoituskäyttöön tarkoitettuja pieniä huoneistoja. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee seitsemän liike- ja toimistotilaa sekä yksi lyhytaikaiseen majoitukseen tarkoitettu pieni huoneisto. Hankkeeseen ryhtyvä on tehnyt vuonna 2023 ilmoituksen Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle majoitustoiminnan aloittamisesta. Ilmoituksessa todetaan:

"Studio Haarajoki on 42 vuodepaikan huoneistohotelli (21 huonetta). Huoneissa on oma keittiö ja kylpyhuone. Rakennuksessa on lisäksi pesula ja siivousvälinevarasto sekä erikseen vuokrattavat sauna-/pesutilat. Kokonaispinta-ala on 826 m2."

Koska rakennusluvanmukainen kokonaiskerrosala on 851 m2, tämä tarkoittaa sitä, että rakennusta käytetään luvanvastaisesti miltei kokonaisuudessaan majoittamiseen. Myös kohteesta julkaistut majoitusilmoitukset esimerkiksi Booking.com-palvelussa osoittavat, että rakennusta on ollut tarkoitus käyttää osittain luvanvastaisesti.

Kuuleminen

Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Mäntytie 1 ja Uudenmaan tila Oy:tä on kuultu hallintopakon asettamisen johdosta. Todettakoon, että yhtiöillä on samat vastuuhenkilöt. Samassa yhteydessä yhtiöitä kehoitettiin lopettamaan luvanvastainen käyttö. Kyseisten yhtiöiden vastuuhenkilö on toimittanut vastineensa määräajassa rakennusvalvontaan. Vastine on päätösesityksen liitteenä.



Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Päätösesitys

Rakennusvalvonta katsoo, että rakennusta tullaan jatkossakin käyttämään luvattomassa laajuudessa majoittamiseen. Tämä perustuu siihen, ettei terveydensuojeluviranomaisen majoitustoimintaa koskevia rekisteritietoja ole päivitetty vastaamaan rakennuslupaa. Tämän vuoksi lupajaostolle esitetään, että se

1)asettaa veloitteen rakennuksen käytön saattamiseksi luvan LP-186-2019-00154 mukaiseksi kohdistuen tämän veloitteen sekä Kiinteistöosaakeyhtiö Järvenpään Mäntytie 1 että Uudenmaan tilat Oy:hyn

ja

2)tehostaa veloitetta juoksevan uhkasakon uhalla.

Juokseva uhkasakko koostuu peruserästä ja lisäerästä. Peruseräksi esitetään 5 000 euroa ja kuukausittain kuun viimeisenä päivänä maksuunpantavaksi lisäeräksi esitetään 1 000 euroa. Lisäerän toimenpanoa jatketaan, kunnes velvoite on täytetty.

Oikeusohjeet:

Rakentamislaki 147§

Tiedoksi

Vireillepanossa mainitut asianosaiset ja hankkeeseen ryhtyvä.