



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 3

Hallintopakon asettaminen

JARDno-2025-334

Valmistelija / lisätiedot:

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

Liitteet

1 Hallintopakkovaatimus_Järvenpään_rakennusvalvontaviranomaiselle 31.1.25
(henkilötiedot poistettu)

Hallintopakon asettaminen majoittamisen lopettamiseksi luvanvastaisessa laajuudessa

Hankkeeseen ryhtyvä ja kiinteistön omistaja/toiminnanharjoittaja :
Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Mäntytie 1 / Uudenmaan tilat 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.

Mikäli rakennusta on aikomus käyttää kokonaisuudessaan majoitukseen, tulee käytölle hakea poikkeamislupaa asemakaavasta. Jos lupa asemakaavasta



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

poikkeamiseen saadaan, tulee rakennusvalvonnalta hakea vielä käyttötarkoituksen muutoslupaa.

Kuuleminen

Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Mäntytie 1 ja Uudenmaan tilat 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 terveys- ja suojeluviranomaisen 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 Kiinteistöosakeyhtiö 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§

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Vireillepanossa mainitut asianosaiset ja hankkeeseen ryhtyvä.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§3

Hallintovalitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

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. Viranomainen 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, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 142 §:n mukaisissa lupapäätöksissä ja 198 §:ssä mainituissa päätöksissä noudatetaan julkipanomenettelyä. Kyseisten päätösten osalta valitusajan katsotaan kaikkien muutoksen hakemiseen oikeutettujen tahojen osalta alkavan heti päätöksen antopäivästä.

Todisteellinen tiedoksianto kirjeellä

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa 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.

Todisteellinen tiedoksianto sähköisesti

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.



Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Puhelin 029 56 42000

Faksi 029 56 42079

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.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*);
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 vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijajulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksut/hallinto-oikeudessa.html>

Pöytäkirja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Järvenpään kaupunki / kirjaamo

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää
Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Kirjaamo on avoinna ma-to klo 9.00-15.00 ja pe klo 9.00-13.00.