

Järvenpään rakennusvalvontaviranomaiselle

toimitetaan sähköpostitse:

kirjaamo@jarvenpaa.fi

Lupa- ja valvontapäällikkö

taija.karjalainen@jarvenpaa.fi

Johtava rakennustarkastaja Jouni Vastamäki

jouni.vastamaki@jarvenpaa.fi

Asia **Vaatus ryhtyä rakentamislain 147 §:n mukaisiin
hallintopakkotoimiin kiinteistöllä 186-15-1532-1, osoitteessa
Lehtikuusenkatu 1, Järvenpää.**

Vaatimuksen tekijät



Asiamies ja prosessiosoite

Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy

Vaatimukset

Vaatimuksen tekijät vaativat kohteliaimmin, että Järvenpään rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa kiinteistön 186-15-1532-1 omistajan ja majoitustoimintaa harjoittavan yhtiön;

1. Lopettamaan kiinteistöllä harjoitettavan asemakaavan ja rakennuslupien vastaisen majoitustoiminnan.
2. Asettaa veloitteen tehosteeksi kiinteäeräisen ja juoksevan uhkasakon uhkasakkolain mukaan Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Mäntytie 1:lle ja Uudenmaan Tilat Oy:lle.

Perustelut

Taustaksi

Järvenpään lupa- ja valvontapäällikkö on myöntänyt 14.11.2024 maankäyttö- ja rakennuslain 150 e §:n 2 mom. mukaisen rakentamisaikaisen muutoslupan (Liite 1) LP- 186- 2024- 00375 kantalupa (Liite 2) LP- 186- 2019- 00154. Kantalupa on koskenut 2-kerroksinen liike-, toimisto- ja majoitusrakennuksen rakentamista. Kantalupa on lainvoimainen. Muutosluvasta on tehty oikaisuvaatimus ja 28.1.2025 valitus hallinto-oikeudelle, joten muutoslupa ei ole lainvoimainen.

Kiinteistö 186-15-1532-1 sijaitsee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL- 40). Korttelialueelle saa rakentaa asuintiloja

korkeintaan 50 % tontilla sallitusta rakennusoikeudesta. Yhteen kerrostasoon saa rakentaa enintään 70 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Autopaikkoja on varattava tontille 2 kutakin asuntoa kohti, sekä 1 liike tai toimistotilan 50 kerros- m² kohti.

Rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsee kantaluvan mukaan 7 kpl liike- ja toimistotiloja sekä yksi lyhytaikaiseen majoituskäyttöön tuleva pieni huoneisto. Rakennuksen 2. kerrokseen sijoitetaan kantaluvan mukaan 12 kpl lyhytaikaiseen majoituskäyttöön tulevia pieniä huoneistoja. Kantaluvan mukainen rakennushanke on otettu osittaisen loppukatselmuksen perusteella käyttöön 6.10.2023. Lopullista loppukatselmusta ei ole pidetty.

Muutoslupahakemus on käsittänyt rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutoksen sekä huoneistojärjestelyjä koskevat seuraavat muutokset:

1. krs: Toimistotilat muutetaan majoitushuoneiksi, toimistotila 8 muutetaan asunnoksi. Tekninen tila siirretty. LE- majoitushuone ja pesula säilyvät. Lisätty yksi asuntovarasto.
2. krs: 12 majoitushuonetta muutetaan asunnoiksi. Saunaosastomuutos. Päädyn portaat muutettu kierreportaista U- portaiksi. Muutoksen jälkeen 1. kerroksessa 8 majoitushuoneistoa, yksi asunto, pesula ja 6 asuntokohtaista varastoa. Muutoksen jälkeen 2. kerroksessa 12 asuntoa, yhteistila/sos.tila ja 7 asuntokohtaista varastoa.

Muutosluvan jälkeen koko rakennuksessa olisi yhteensä 8 majoitushuoneistoa, 13 asuntoa, 13 asuntokohtaista varastoa, pesula/wc- tila ja saunaosasto. Majoitustilojen pinta- ala vähenee 35 m². Asuntojen kerrosala olisi n. 44 % kokonaiskerrosalasta ja 46,5 % rakennusoikeudesta. Muutosluvasta tehtyyn oikaisuvaatimukseen annetun päätöksen (Liite 3) mukaan kiinteistön/ rakennuksen pääkäyttötarkoitus ei muutu.

Kantaluvan tai muutosluvan yhteydessä ei ole käsitelty lainkaan poikkeamisena asemakaavasta olennaisesti poikkeavaa käyttötarkoitusta, jossa rakennukseen rakennetaan majoitustiloja.

Nyt muutosluvalla on sallittu tilanne, jossa rakennuksessa ei ole lainkaan liike- tai toimistotiloja, vaikka niitä tulisi olla vähintään 50 %. Asuintiloja on lupahakemuksen mukaan toki alle 50 %, mutta loput tilat ovat haettu majoituskäyttöön asemakaavasta poiketen.

Muutosluvasta tehtyyn oikaisuvaatimukseen annetussa päätöksessä lupajaosto toteaa mm. että ”AL kaavamerkintä sallii asumisen ohella myös liiketoiminnan asemakaavassa määrättyssä suhteessa. Selvyyden vuoksi todettakoon, että majoitustoiminta on liiketoimintaa. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan haettu käyttötarkoitus on asemakaavan mukainen.”

Tarkemmat perustelut

Kantaluvan ja muutoslupahakemuksen sekä rakennuksen käytön todellisen tilanteen välillä on ilmeinen ristiriita. **Rakennus on ollut kokonaan majoituskäytössä ainakin syksystä 2023 (Liite 4, todistus, terveydensuojelulaki 15 §) ja viranomaisen antaman tiedon mukaan toiminta jatkuu kohteessa (Liite 5, sähköposti 14.1.2025, terveysvalvonnan päällikkö). Kohteen käyttö kokonaan majoitustoimintaan on sekä kantaluvan, että muutosluvan vastaista.**

On syytä painottaa, että vaatimuksessa yksilöityä kohdekiinteistöä ei voi käyttää kokonaan majoitustoimintaan tällä hetkellä, koska kumpikaan lupa (kantaluva, muutoslupa) ei salli majoituskäyttöä koko rakennuksessa. Muutosluvassa ei haeta koko rakennusta majoituskäyttöön eikä muutoslupa ole vielä muutenkaan lainvoimainen, jolloin sen mukaiseen toimintaan haettuja tiloja ei voi vielä käyttää.

Asemakaava sallii siis asumista korkeintaan 50 %, ja muun käytön tulee olla kaavan mukaan liike- ja toimistotilakäytössä. Kantaluvassa on tehty tulkinta, että rakennuksen 2. kerros voidaan ottaa majoituskäyttöön. Majoituskäyttöä on kuitenkin haettu yrityksen oman henkilökunnan tilapäiseen majoitukseen. Tämä käy ilmi mm.

kantaluvan s. 5 olevasta terveysturvaviranomaisen lupaehdosta, jossa todetaan, että "mikäli majoitustiloja tullaan jatkossa tarjoamaan yrityksen ulkopuolisille henkilöille esim. hotelli tyyppiseen majoitustoimintaan, on toiminnasta jätettävä terveydensuojelulain (763/1994) 13 §:n mukainen ilmoitus Keski-Uudenmaan ympäristökeskukseen."

Liitteestä 4 voimme havaita, että majoitustiloja ei tarjota enää yrityksen omille työntekijöille vaan kenelle tahansa ulkopuoliselle. Tätä samaa tukee myös kohteen nettimainonta. Majoitustilojen mainontaa löytyy mm. booking.com -osoitteesta ja kiinteistön löytää verkosta nimellä "Studio Haarajoki".¹ Liitteinä 6 ja 7 on nettisivujen sisältöä. Sivuilta käy ilmi mm. se, että majoitushuoneita on 22 kpl, eli kaikki rakennukset huoneistot ovat majoituskäytössä. Edelleen kohde täyttää kaikki muutkin tavanomaiseen majoitus/ hostel/ hotellimajoituksen tunnuspiirteet, kuten ilmoittelun majoitussivustoilla, palveluiden saatavuuden, siivouksen, ammattimaisen toiminnan ym.

KHO ratkaisussa 2015:87 oli kyse käyttötarkoitukseluonteen arvioinnista tapauksessa, jossa kyse oli luvan hakijan oman yrityksen käyttöön (yrityksen toimihenkilöt ja heidän perheensä) tulevista tilapäisen majoittumisen tiloista. Nämä katsottiin maankäytöllisesti rinnastuvan asumiseen. Korkein hallinto-oikeus on antanut myös lukuisia ratkaisuja, kuten KHO:2014:143, KHO 8.3.2017 t 1037, KHO 2021:75, KHO:2021:76 ja KHO:2021:77, tilanteista, jossa arvioidaan majoituskäytön ja asumisen suhdetta. Oikeuskäytännön perusteella on selvää, että majoituskäyttö on asumiskäytöstä poikkeavaa ja vaatii poikkeamisen asemakaavasta. Näin ollen muutoslupa olisi tullut ratkaista poikkeamisella, koska kyse on ammattimaisesta ulkopuolisille tarjottavasta majoituskäytöstä, ei enää yrityksen oman henkilökunnan käytöstä. Kun näin ei ole toimittu,

¹ <https://www.uudenmaantilat.fi/studio-haarajoki.html>

<https://www.booking.com/hotel/fi/studio-haarajoki.fi.html>

muutoslupa on lainvastainen (Alueidenkäyttölaki 58 §, Rakentamislaki 44 § ja 57 §).

Ympäristöministeriön opas: Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 2003, s. 30 toteaa:

"Käyttötarkoitus on kaavassa yksilöitävä niin tarkoin, että toimintojen vaikutukset ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen voidaan riittävästi arvioida. Jos aluetta saadaan sen pääkäyttötarkoituksen lisäksi käyttää myös muihin tarkoituksiin, eritellään käyttötarkoitukset osoittamalla määräyksellä lisäkäyttötarkoituksia varten sallittavan kerrosalan osuus kokonaiskerrosalasta. Toinen tapa eri käyttötarkoitussyhdistelmien osoittamiseen on käyttää yhdistelmämerkintää, joka osoittaa sallittavat eri käyttötarkoitukset. Jos kaava sallii useampia vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia, voi niistä mikä tahansa käyttää kokonaan sallitun rakennusoikeuden. Ellei näin väljää rakentamistapaa haluta käyttää, voidaan antaa määräys kullekin käyttötarkoitukselle sallittavasta rakennusoikeudesta."

Ympäristöministeriön opas: Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 2003, s.34, toteaa AL-merkinnästä seuraavaa:

6 **AL** *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.*

Ellei käyttötarkoitusten suhdetta ole rajattu lisämääräyksellä, alueella voi olla asuinrakennuksia, liike- ja/tai toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia. Asumista ja liiketilaa varten varattavan kerrosalan keskinäisestä suhteesta on yleensä tarpeen määrätä kaavamääräyksellä tai merkinnällä, joka osoittaa, kuinka suuri osa korttelialueelle tai rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta on varattava tai saadaan varata asuntoja, liiketilaa tai toimistotilaa varten. Myös asuntojen tai liiketilan sijoittamisesta esimerkiksi eri kerroksiin voidaan määrätä kaavamääräyksellä. Merkintä sallii sekä kerrostalojen että muiden

33



Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

1.
2.
3.
4.

talotyyppien rakentamisen. Talotyyppiä voidaan ohjata muun muassa kerrosluvun osoittamisella. Tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi saattaa olla myös syytä mainita koskeeko kerrosalan jako eri käyttötarkoituksiin korttelialuetta vai kutakin rakennusta.

Kerrosalan jakautumisesta AL-korttelialueilla eri toimintojen kesken voidaan määrätä esimerkiksi seuraavasti:

AL-1 *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelin kerrosalasta on vähintään 1/3 ja enintään 2/3 käytettävä liike- tai toimistotiloja varten.*

AL-1 *Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kunkin rakennuksen kerrosalasta on vähintään 1/3 ja enintään 2/3 käytettävä asuinhuoneistoja varten.*

Jos korttelia käytetään pääasiallisesti yhteen tarkoitukseen ja siitä poikkeavan käyttötarkoituksen osuus on hyvin pieni, alle 10 % kerrosalasta, ei AL-merkintä liian väljänä sovellu käytettäväksi. Tällöin tulisi käyttää asuinrakennuksia koskevaa merkintää (A, AK jne.). Vastavasti tulisi käyttää merkintää K, KL tai KT, jos asuinhuoneistoja varten sallitaan käytettäväksi alle 10 % kerrosalasta. Näissä tapauksissa sallittava lisäkäyttötarkoitus osoitetaan määräyksellä. Tällainen määräys voi kuulua seuraavasti:

Haarajoen asemakaavassa AL-alueen osalla ei lue mitään siitä, että AL-merkinnälle voisi sijoittaa majoitustoimintaa.

Asemakaavaoppaan mukaan K-merkinnän kohdalla nimenomaisesti todetaan, että K tai KL-merkintöjä voidaan käyttää majoitukseen osoitettuun alueeseen taajamassa.

4.6

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet

22



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alue on tarkoitettu liike- ja/tai toimistorakennuksia varten.

Kaavamääräyksellä voidaan tarkemmin säännellä myymälä- ja toimistotilojen suhdetta. Taajama-alueella sijaitsevat hotellit, motellit ja vastaavat majoitusrakennukset voidaan sijoittaa K- tai KL-merkinnällä osoitetulle alueelle. Taajaman ulkopuoliset majoituspalvelurakennukset osoitetaan yleensä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen merkinnällä 41 RM.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle voidaan kaavamääräyksellä osoittaa sallittavaksi myös julkisten palvelujen rakentamista. Tällöin voidaan käyttää esimerkiksi seuraavaa määräystä:

Matkailulle taajama-alueiden ulkopuolella on nimenomaisesti myös omat kaavamerkinnot (RM).

Edellä kaavaoppaasta todetun lisäksi Päläs ja Hovila ovat artikkelissaan ”*Mikä on asuinhuoneistojen majoituskäyttöä? Siviilioikeudellisia välineitä maankäyttö- ja rakennuslain käyttötarkoitussäätelyn tulkintaan*”. Defensor Legis 3/2020, s. 366–383, ottaneet kantaa majoitustoiminnan maankäytölliseen suhteeseen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla. Artikkelissa todetaan mm. seuraavaa:

”*Alueella voimassa oleva kaava – yleensä asemakaava – on keskeinen käyttötarkoituksen muutoksen olennaisuutta arvioitaessa. Arviointi suoritetaan toiminnan ja kaavassa alueelle sallittujen käyttötarkoitusten suhteen. Olennaisuuden arvioinnin kannalta keskeistä on, muutetaanko kohteen pääkäyttötarkoitusta. Muuttaminen kaavamerkintäpäätöksen mukaisesta käyttötarkoituksesta toiseen on lähtökohteisesti olennainen käyttötarkoituksen muutos.*” Tämä artikkelissa todettu lainaus on käytännössä suoraan KHO:n ratkaisukäytännöstä poimittua.

Artikkelissa todetaan YM:n asemakaavaoppaasta seuraavaa: ”Ympäristöministeriön opas Asemakaavamerkinnot ja määräykset ohjaa kaavamerkintöjen ja määräysten tulkintaa. Oppaalla on hallintokäytännössä vakiintunut asema niin sanottuna ympäristöoikeudellisena soft law -aineistona. (Ympäristöministeriö, Opas 12 Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 -sarja, 2003). Majoitustoiminnan sallittavuus ja mahdollisen poikkeamispäätöksen tai asemakaavamuutoksen tarve voidaan hahmottaa asuinrakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueen suhteena. Lähtökohtana maankäytön suunnittelussa on, että asuinrakennusten korttelialueet (A) erotetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueista (K). Kaavamerkintä oppaan mukaan taajama-alueella sijaitsevat hotellit, motellit ja vastaavat majoitusrakennukset voidaan sijoittaa K- tai KL-merkinnällä osoitetulle alueelle”.

Artikkelissa, s. 372, todetaan majoitustoiminnan sijoittumisesta asemakaava-alueella seuraavaa: ”Majoitustoiminnan tulee sijaita liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) tai korttelialueella, joka on nimenomaisesti osoitettu majoitustoimintaan. Muutoin tulee edellyttää poikkeamisratkaisua. Kyseinen ohjaus on maankäytön suunnittelujärjestelmän perusfunktion toteuttamista. Kaavoituksen yhteydessä vaikutuksiltaan erilaiset toiminnot ohjataan sijoittumaan tarkoituksenmukaisesti. Asemakaavamerkintä oppaassa on ennakoitu, että majoitustoiminta poikkeaa vaikutuksiltaan muun muassa asumisesta siten, että se on sijoitettava korttelialueelle, jossa sen vaikutuksen on otettu huomioon.”

Haarajoen asemakaava ei salli majoituskäyttöä, ellei kaavasta saada poikkeamislupaa.

Rakentamista koskevien määräysten rikkominen

Luvaton majoituskäyttö on alueidenkäyttölain 58 §:n ja rakentamislain 44 §, 57 § ja 78 §:ien vastaista.

Laiton majoitustoiminta tulee keskeyttää välittömästi kiinteistöllä, koska majoitustoiminta koko rakennuksessa ei ole laillista eikä olemassa olevien lupien mukaista. Aloittamisoikeutta töiden tekemiselle ilman lainvoimaista lupaa ei ole haettu eikä saatu. Tokikaan ilman lupapäätöksen lainvoimaa, ko. tiloja ei voida hyväksyä osittain tai lopullisesti edes käyttöön (rakentamislaki 122 ja 123 §:t)

Menettely

Vaikka rakennusvalvonnan velvollisuus ryhtyä MRL 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin (hallintopakon käyttäminen) sisältää vähäisesti harkintaa, tulee selvissä rakentamista koskevien säännösten rikkomisen tapauksissa toimenpiteisiin ryhtyä kuten oikeuskäytännössä KHO:2021:77 on viimeksi vahvistettu.

Muutosluvasta on tehty valitus hallinto-oikeudelle, joten ko. lupa ei ole lainvoimainen. Tämä ei estä hallintopakotoimiin ryhtymistä, sillä rakennusta ei saa kokonaan käyttää ammattimaiseen majoitustoimintaan.

Kiinteistön omistajan kirjallisesta vaatimuksesta tulee tehdä perusteltu ja valituskelpoinen päätös². Pyydän toimittamaan kunnan päätöksen allekirjoittaneelle asiamiehelle tämän vaatimuksen kansisivulla ilmoitettuun prosessiosoitteeseen.

Helsingissä 30.1.2025

Vaatimuksen tekijöiden puolesta toimeksisaaneena

Liitteet 1-7, toimitettu sähköpostin liitteinä

² Minna Mättö, kuntaliiton hallintopakko-ohje, verkkojulkaisu. Myös KHO:2009:91.