

**Lausunto korkeimmalle hallinto-oikeudelle asiassa dnro
276/03.04.04.04.16/2025**

**JARDno-2025-505, rakennuslupapäätös LP-186-2019-00154, Lehtikuusen-
katu 1**



1 Osapuolet

Lausunnon antaja

Järvenpään kaupunki / Järvenpään kaupungin kaupunkikehityslautakunta

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Vaihde puh. (09) 27 191 Kirjaamo puh. 040 315 2342

kirjaamo@jarvenpaa.fi

Jäljempänä myös ”kaupunki”.

Hakija/t

Jäljempänä yhdessä myös ”hakijat”.

2 Tausta

Järvenpään kaupungille on saapunut korkeimmalta hallinto-oikeudelta pyyntö toimittaa lausuma asiassa 276/03.04.04.16/2025 viimeistään 18.7.2025. Kaupungin pyynnöstä korkein hallinto-oikeus on pidentänyt lausunnon toimittamisen määräaikaa 27.8.2025 saakka. Asiassa on kyse Järvenpään kaupungin rakennusvalvonnan lupa- ja valvontapäällikön lainvoimaisesta päätöksestä 30.6.2022 § 225 ja sitä koskevasta korkeimmalle hallinto-oikeudelle toimitetusta purkuhakemuksesta.



3 Kaupungin lausunto

3.1 Alueella voimassa oleva asemakaava

Kiinteistö, jota lupa- ja valvontapäällikön päätös 30.6.2022 § 225 koskee, sijaitsee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (asemakaavamerkintä AL-40). Mainitun mukaiselle 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.

3.2 Kantalupa

Rakennuslupa LP-186-2019-00154 (kantalupa, LIITE 1), jota koskeva purkuhakemus on toimitettu KHO:lle, on koskenut 2-kerroksisen liike-, toimisto- ja majoitusrakennuksen rakentamista. Kantaluvassa rakennuksen 1. kerrokseen on osoitettu 7 kpl liike- ja toimistotiloja sekä yksi lyhytaikaiseen majoituskäyttöön tarkoitettu pieni huoneisto. Rakennuksen 2. kerrokseen on sijoitettu 12 kpl lyhytaikaiseen majoituskäyttöön tarkoitettuja pieniä huoneistoja. Kantaluvan mukainen rakennus on otettu osittaisen loppukatselmuksen perusteella käyttöön 6.10.2023. Lopullista loppukatselmusta ei ole pidetty. Kantaluvasta ei ole tehty oikaisuvaatimusta rakennusvalvontaviranomaista edustavalle lupajaostolle päätökseen liitettyjen muutoksenhakuohjeiden mukaisesti, joten lupapäätös on tullut lainvoimaiseksi.

3.3 Muutoslupa

Edellä kappaleessa 3.2 kuvatulle kantaluvalle on haettu muutoslupaa. Lupa- ja valvontapäällikkö on päätöksellään 14.11.2024 § 328 myöntänyt luvan rakennusaikaiselle muutokselle (LP-186-2024-00375 – LIITE 2).

Rakentamisaikainen muutos on koskenut seuraavia huoneistojärjestelyjä:

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. Muutoksen jälkeen koko rakennuksessa yhteensä 8 majoitushuoneistoa, 13 asuntoa, 13 asuntokohtaista varastoa, pesula/wc-tila ja saunaosasto. Majoitustilojen pinta-ala vähenee 35 m². Asuntojen kerrosala n. 44% kokonaiskerrosalasta ja 46,5% rakennusoikeudesta. Pääkäyttötarkoitus ei muutu.



Kaupungille on 26.11.2024 toimitettu kyseistä muutoslupapäätöstä koskeva oikaisuvaatimus. Oikaisua päätökseen on hakenut kahdeksan rajanaapuria ja kiinteistön omistajaa. Järvenpään kaupungin kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto on hylännyt oikaisuvaatimuksen päätöksellään 20.12.2024 § 19. Lupajaoston hylkäävästä päätöksestä on tämän jälkeen valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeudessa asia on ollut vireillä diaarinumerolla 564/2025, T2. Valittajat ovat kuitenkin 23.6.2025 hallinto-oikeuteen saapuneella kirjelmällä peruuttaneet valituksensa, mistä johtuen hallinto-oikeus on tehnyt asiassa raukeamispäätöksen 27.06.2025 (Dnro 564/03.04.04.16/2025 – LIITE 3). Myös muutoslupa on siten saanut lainvoiman.

3.4 Hallintopakkopäätös

Kaupungille on 30.1.2025 saapunut vireillepano (LIITE 4), jonka mukaan rakennusta käytetään kantaluvan sekä muutosluvan vastaisesti kokonaisuudessaan majoittamiseen. Vireillepanossa on vaadittu, että kaupungin rakennusvalvontaviranomainen velvoittaa kyseisen kiinteistön omistajan ja majoitustoimintaa harjoittavan yhtiön lopettamaan kiinteistöllä harjoitettavan asemakaavan ja rakennuslupien vastaisen majoitustoiminnan juoksevan uhkasakon uhalla.

Kaupungin rakennusvalvonta tutki vireillepanoa koskevan asian ja totesi väitteen majoitustoiminnan laajuudesta pitävän paikkansa. Edellä mainitusta johtuen kaupungin rakennusvalvonta esitti lupajaostolle, että se velvoittaisi juoksevan uhkasakon uhalla sekä Kiinteistöasakeyhtiö Järvenpään Mäntytie 1:n että Uudenmaan tilat Oy:n saattamaan rakennuksen käytön kantaluvan LP-186-2019-00154 mukaiseksi. Hallintopakkopäätöksessä edellytettiin, että käyttö vastaisi nimenomaan kantalupaa, koska muutoslupa ei ollut vielä lainvoimainen. Lupajaosto hyväksyi viranhaltijoiden esityksen asiassa päätöksellään 7.5.2025 § 3 (LIITE 5). Kyseiseen päätökseen ei haettu muutosta ja päätös sai näin ollen lainvoiman. Kaupungin rakennusvalvonnan mukaan rakennuksen käyttö vastaa nykyisin lainvoimaista muutoslupaa LP-186-2024-00375.

4 Oikeudellinen arviointi

4.1 Ylimääräinen muutoksenhaku

Ylimääräisellä muutoksenhaulla tarkoitetaan keinoja, joilla voidaan hakea muutosta lainvoiman saaneeseen päätökseen. Lähtökohtana on, että oikeusturvaa on tietyissä tilanteissa saatava silloinkin, kun varsinaiset muutoksenhakukeinot eivät riitä sitä takaamaan. Oikeusvarmuus edellyttää kuitenkin, että ylimääräisiä muutoksenhakukeinoja voidaan käyttää vain poikkeuksellisesti ja erittäin tärkeistä syistä. Ylimääräisiä muutoksenhakukeinoja ovat kantelu, purku ja menetetyn määräajan palauttaminen. Säännökset



ylimääräisestä muutoksenhausta sisältyvät lakiin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (808/2019, myöhemmin ”hallintoprosessilaki”).

Päätöksen purkua voidaan hakea korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Päätös voidaan purkaa menettelyvirheen, muun ilmeisen virheen tai erehdyksen taikka uuden selvityksen perusteella. Purkuperusteet ovat kanteluperusteita laaja-alaisemmat, mutta purkukynnys on korkeampi, sillä päätöstä ei saa purkaa, ellei se loukkaa yksityisen oikeutta tai julkisen edun katsota vaativan päätöksen purkamista.

Purkua on haettava viiden vuoden kuluessa siitä, kun päätös sai lainvoiman. Vain erityisen painavista syistä voidaan päätös purkaa määräajan jälkeenkin. Purkua ei saa hakea, jos päätöksestä voidaan samalla perusteella tehdä perustevalitus tai kantelu. Purku on siten toissijainen keino kanteluun nähden.

4.1 Hallintoprosessilain mukaiset purkuperusteet

Hallintoprosessilain 117 §:n mukaan korkein hallinto-oikeus voi purkaa lainvoimaisen hallintopäätöksen tai hallintotuomioistuimen lainvoimaisen päätöksen, jos:

- 1) asianosaiselle ei ole annettu oikeutta tulla kuulluksi tai asian käsittelyssä on tapahtunut muu menettelyvirhe;
- 2) päätös perustuu sellaiseen ilmeisesti väärään lain soveltamiseen tai erehdykseen, joka on voinut olennaisesti vaikuttaa päätökseen;
- 3) asiaan on tullut uutta selvitystä, joka olisi voinut olennaisesti vaikuttaa asiaan, eikä johdu hakijasta, että selvitystä ei ole aikanaan esitetty;
- 4) päätös on niin epäselvä tai puutteellinen, ettei siitä käy ilmi, miten asia on ratkaistu.

Päätöksen saa purkaa vain, jos päätös loukkaa yksityisen oikeutta tai jos yleinen etu vaatii päätöksen purkamista.

Nyt käsiteltävänä olevassa asiassa hakijat ovat hakeneet päätöksen purkamista hallintoprosessilain 117.1 §:n 2-kohdan mukaisella perusteella. Hakijat ovat perustelleet hakeustaan siten, että asiassa on ollut kyse väärästä lain soveltamisesta. Lisäksi hakijat ovat katsoneet, että päätös loukkaa heidän oikeuttaan yksityisenä.

Majoitustoiminnassa on kyse liiketoiminnasta. AL-kaavamerkintä sallii asumisen ohella myös liiketoiminnan asemakaavassa määrätyssä suhteessa. Kaupungin kaavoitukselta saadun lausunnon mukaan hanke on asemakaavan mukainen.

Lausunnon kappaleessa 3.2 kuvatun kantaluvan mukaisen rakennuksen kerrosalan ollessa 851 m² ja kerrosluvun ollessa 2, sekä huomioiden sen, että majoituskäyttöön on osoitettu



noin 3/5 huoneistojen kokonaismäärästä, rakennusvalvonnan käsityksen mukaan majoitustyyppinen liiketoiminta on voitu sallia kyseisessä laajuudessa yhdistelmäkaavan rakennuspaikalla, jossa yhdistyy asuminen ja liiketoiminta (AL-40).

Kaupungin näkemyksen mukaan korkeimmalle hallinto-oikeudelle toimitetussa purkuhakemuksessa mainitut KHO:n aiemmat ratkaisut eivät sovellu nyt käsiteltävänä olevaan tapaukseen. Nyt käsiteltävänä olevan mukaisen yhdistelmäkäytön sallittavuudesta AL-kaavan puitteissa ei ole kaupungin käsityksen mukaan olemassa oikeuskäytäntöä. Ratkaisu KHO 2021:77, johon purkuhakemuksessa on viitattu on koskenut AP-kaavamääräystä ja jälkikäteistä valvontaa. Asiassa ei ole ollut kyse lupapäätöksestä, jota nyt käsiteltävänä oleva asia koskee. Ratkaisussa KHO 2021:76, johon purkuhakemuksessa on myös viitattu on puolestaan käsitelty asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK). Kuten kaupunki on jo aiemmin lausunnossaan tuonut esille, rakennuksen käyttö vastaa kaupungin saaman selvityksen mukaan lainvoimaista muutoslupaa. Asiassa ei kaupungin näkemyksen mukaan ole esitetty sellaista selvitystä, jonka mukaan asiassa olisi ollut kyse väärästä lain soveltamisesta, eikä päätös kaupungin näkemyksen mukaan loukkaa hakijoiden oikeutta hakemuksessa kuvatulla tavalla.

Yhteenveto ja vaatimukset

Kaupunki katsoo edellä lausunnossa aiemmin esitetyillä perusteilla, että hakijoiden purkuhakemus asiassa on perusteeton ja tulee mainituilla perusteilla hylätä.

Kaupunki esittää tällä lausunnolla ensisijaisen näkemyksensä asiassa ja varaa oikeuden tarkentaa tai täydentää lausuntoaan, mikäli asian käsittely sitä myöhemmin edellyttää.

Järvenpään kaupunki pyytää kunnioittavasti, että korkein hallinto-oikeus

1. hylkää purkuhakemuksen kokonaisuudessaan perusteettomana, ja

2. velvoittaa hakijat korvaamaan Järvenpään kaupungille asian käsittelystä korkeimmassa hallinto-oikeudessa aiheutuneet oikeudenkäyntikulut myöhemmin toimitettavan erittelyn mukaisesti korkolain (633/1982) 4.1 §:n mukaisine viivästyskorkeineen siitä lukien, kun kuukausi on kulunut korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun antamisesta.



5 Suostumus sähköiseen tiedoksiantoon

Järvenpään kaupunki ilmoittaa antavansa suostumuksensa siihen, että korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu voidaan antaa tiedoksi kaupungille todisteellisenä sähköisenä tiedoksiantona sähköpostiosoitteeseen: kirjaamopalvelut@jarvenpaa.fi

6 Liitteet

LIITE 1, (LP-186-2019-00154 Paatos 30.06.2022 14.59 (1).pdf)

LIITE 2, (LP-186-2024-00375 Paatos 14.11.2024 16.46.pdf)

LIITE 3, (Paatos_oikaisuvaatimusasiassa_LP_186_2024_00375_Lehtikuusenkatu_1.pdf)

LIITE 4, (Hallintopakkovaatimus_Järvenpään_rakennusvalvontaviranomaiselle_31.1.25__henkilötiedot_poistettu_.pdf)

LIITE 5, (Pöytäkirjan_ote_Lupajaosto__07.05.2025__klo_08_03 (003).pdf)

LIITE 6, Purkuhakemus KHO:lle

Järvenpäässä 15.8.2025

