

Rakennuslautakunta 08.06.2021 § 99

§ 99

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle jatkuvan valvonnan asiassa, kiinteistö 49-455-1-119, Soukan rantatie 9

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Rakennusvalvontajohtaja Timo Pasi

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt rakennuslautakunnalta lausuntoa rakennuslautakunnan päätöksestä 28.1.2021 § 4 tehdyn valituksen johdosta 14.6.2021 mennessä.

Rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Rakennuslautakunta viittaa valituksenalaisen päätöksensä perusteluihin ja toteaa, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaista asiaan vaikuttavaa seikkaa, joka ei olisi ollut lautakunnan tiedossa valituksenalaista päätöstä tehtäessä tai jonka perusteella päätöstä tulisi muuttaa.

Asuntolaiva tarvitsee maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisen luvan.

Asuntolaivalle tarvitaan vähintään toimenpidelupa. MRL 126 a §:n 3 kohdan mukaan toimenpidelupa tarvitaan asuntovaunun tai -laivan tai vastaavan pitämiseen paikallaan sellaista käyttöä varten, joka ei liity tavanomaiseen retkeilyyn tai veneilyyn.

Kyseessä olevaan tapaukseen soveltuvat majoitustoiminnan tunnuspiirteet. Airbnb-sivustolla, jolla asuntolaivan ilmoitus (valituksenalaisen päätöksen liitteenä) on julkaistu, olevien kävijöiden ja arvosteluiden määrästä voidaan todeta, ettei toiminta ole satunnaista. Laivaa markkinoidaan asuntolaivana sekä nimenomaan majoitukseen. Asuntolaivassa on ilmoituksen mukaan käytössä sauna. Nukkumisjärjestelyinä on mainittu makuuhuone parivuoteella sekä vuodesohva yleisissä tiloissa. Ilmoituksen mukaan pitkäaikaiset majoittumiset on sallittu, tiloissa voi valmistaa omat ateriat sekä tiloissa on muun muassa takka, pesukone, lämmitys, wifi ja kuuma vesi. Ilmoituksessa olevista valokuvista ilmenee asuntolaivassa olevan ainakin olohuone, ruokailutila, keittiö, suihkutila sekä sauna.

Toiminta on ollut pitkäaikaista, ainakin vuoden 2019 lokakuusta alkaen. Asuntolaivan käyttö on markkinointi-ilmoituksien ja niistä ilmenevien palautteiden perusteella jatkuvaa sekä toistuvaa, eikä rajoitu tiettyyn vuodenaikaan. Vuoden 2019 ilmakuvissa sekä paikalla tehdyillä käynneillä 27.5.2020 ja 13.11.2020 asuntolaivan on havaittu olevan suuremmassa laiturissa kiinni.

Sen lisäksi mitä tulee toimenpideluvanvaraisuuteen, on lisäksi huomioitava, että asuntolaivassa harjoitettu majoitustoiminta laukaisee

viranomaisvalvonnan tarpeen. MRL 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennus on määritelty MRL:n 113 §:ssä, jonka mukaan jäljempänä MRL:ssä säädetään uuden, asumiseen, työntekoon, varastointiin tai muuhun käyttöön tarkoitetun kiinteän tai paikallaan pidettäväksi tarkoitetun rakennelman, rakenteen tai laitoksen, joka ominaisuuksiensa vuoksi edellyttää viranomaisvalvontaa turvallisuuteen, terveellisyteen, maisemaan, viihtyisyyteen, ympäristönäkökohtiin taikka muihin tämän lain tavoitteisiin liittyvistä syistä (rakennus), rakentamisesta. Lisäksi majoitustoiminta asettaa toiminnan harjoittajalle erinäisiä velvollisuuksia sekä rakennukselle erityisiä teknisiä vaatimuksia.

Edellä mainittuun perustuen laiva edellyttää viranomaisvalvontaa muun ohella maisemaan, turvallisuuteen sekä jätevesi- ja jätehuoltoon liittyvien seikkojen vuoksi.

Korkein hallinto-oikeus on todennut päätöksessään 2009:91, että rakennelman rekisteröiminen veneeksi ei poista sitä, että asuntolaivat ja muut vastaavat rakennelmat voivat olla luvanvaraisia MRL:n mukaisten säännösten niin vaatiessa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Espoon rakennuslautakunta 28.1.2021 § 4

Kiinteistö ja sen omistaja

██████████
██████████

Omistaja ██████████

Aiempi käsittely

Espoon rakennuslautakunta 28.1.2021 § 4

Rakennuslautakunta päätti:

1. velvoittaa kiinteistön ██████████ omistajan ██████████:n poistamaan 14.5.2021 mennessä luvattoman asuntolaivan, joka on kiinnitetty kyseisen kiinteistön rantaan rakennettuun suurempaan laituriin. Poistettava asuntolaiva on osoitettu päätöksen liitteessä.
2. velvoittaa kiinteistön ██████████ omistajan ██████████:n poistamaan 14.5.2021 mennessä Espoon rakennusjärjestyksen (RakJ) vastaisen pienemmän laiturin, joka on rakennettu kyseisen kiinteistön rantaan. Poistettava laiturin on osoitettu päätöksen liitteessä.
3. asettaa kohdan 1. päävelvoitteen noudattamisen ██████████:lle 7 000 euron uhkasakon,
4. asettaa kohdan 2. päävelvoitteen noudattamisen tehosteeksi ██████████:lle 3 000 euron uhkasakon,
5. veloittaa ██████████:ltä päätöksestä hyväksytyn rakennusvalvontataksan mukaisen yhdeksänsadan (900) euron suuruisen maksun,
6. ettei, asiasta ilmoiteta poliisille esitutkintaa varten.

Rakennuslautakunta totesi päätöksessään, että se voi tuomita asetetut uhkasakot maksettavaksi, ellei päävelvoitetta ole noudatettu määräaikaan mennessä.

Velvoitettu valitti rakennuslautakunnan päätöksen 28.1.2021 § 4 kohdista 1 ja 3, ja on vaatinut muun ohella, että päätöksen täytäntöönpano tulee kieltää siihen saakka, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Hallinto-oikeus hylkäsi täytäntöönpanokielttoa koskevan vaatimuksen. Valituksenalaisesta päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen määräajassa. Päätös ei ole siten lainvoimainen eikä sitä voida panna täytäntöön, koska päätöksen panemisesta täytäntöön lainvoimaa vailla olevana ei ole tehty nimenomaista päätöstä. Asiassa ei näin ollen ole vaaditun täytäntöönpanokiellon tarvetta. Hallinto-oikeus antaa päätöksen valitukseen myöhemmin erikseen.

Valituksen tekijä

Velvoitettu kiinteistön [REDACTED] omistajana.

Valituksen vaatimukset

Valittaja vaatii, että Helsingin hallinto-oikeus ensisijaisesti kumoaa Espoon kaupungin rakennuslautakunnan päätöksen 28.1.2021 § 4 kohdat 1 ja 3, joilla rakennuslautakunta on asettanut uhkasakolla tehostetun päävelvoitteen luvattoman asuntolaivan poistamiseksi [REDACTED].

Valittaja vaatii, että Helsingin hallinto-oikeus kieltää muutoksenhaunalaisen päätöksen täytäntöönpanon ja/tai keskeyttää sen täytäntöönpanon siihen saakka, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Valituksen perustelut

Valittaja kiistää ensinnäkin sen, että sen kiinteistöllä harjoitettaisiin majoitustoimintaa. Kyseinen kiinteistön laituriin ankkuroitu alus ei ole valittajan omistama ja se on sopimuksen perusteella kiinnittynyt kiinteistön laituriin tilapäisesti. Tällä hetkellä oikeuskäytäntö on ristiriitainen sen suhteen, millaista toimintaa voidaan pitää majoitustoimintana. Rakennuslautakunnan päätöksessä ei ole esitetty olleen kiinteistön laituriin ankkuroidun aluksen osalta mitään sellaisia piirteitä, joiden olisi oikeuskäytännössä arvioitu ilmentävän sitä, että sen toiminnassa olisi kyse lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta.

Valittaja huomauttaa, että sen omistama kiinteistö [REDACTED] ei ole asemakaava-alueella, eikä asemakaava siten sido kyseisen kiinteistön käyttöä. Näin ollen myöskään maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa mainitut asemakaavaa koskevat normit eivät koske kyseistä kiinteistöä. Myöskään asemakaavan käyttötarkoitukseen liittyvä oikeuskäytäntö ei ole kysymyksessä olevan kiinteistön osalta merkityksellistä. Valittaja mainitsee perusteluissaan Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun KHO 2014:143, joka käsittelee asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvaa vuokraustoimintaa, jota valittaja tulkitsee siten, että asemakaava-alueen ulkopuolella vuokraustoiminta on oikeuskäytännössä täysin sallittua.

Kysymyksessä ei ole asuntolaiva, vaan Trafín ylläpitämään rekisteriin merkitty alus. Kyseinen alus on vakuutettu asiaankuuluvalla tavalla sen käyttötarkoitusta vastaavasti venevakuutuksella. Kyseistä alusta ei ole rakennettu ponttonien päälle tai lähtökohtaisesti muutoinkaan mitenkään asuntolaivaksi. Kysymyksessä oleva alus ei ole rakennettu kiinteäksi rakennelmaksi tai pelkästään paikalla pidettäväksi. Kysymyksessä oleva alus on myös rakennuslautakunnan päätöstä edeltäneellä veneilykaudella ollut vesillä useampaan eri otteeseen. Kysymyksessä oleva vene ei

tarvitse toimenpidelupaa siihen, että se kiinnittyy kiinteistöllä [REDACTED]
olevaan laituriin.

Valitus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Päätöshistoria