



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

Asianumero 3330/10.03.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 20.03.2025 § 46

§ 46

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 16.01.2025 § 10 koskevasta valituksesta

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Lautakunta antaa ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouksessa 16.1.2025, asiassa § 10, esitetyn esittelijän päätösehdotuksen mukaisen lausunnon, joka on päätöksen liitteenä.

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän si-
jaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa

Antti Kalliomaa teki Mia Noreksen kannattamana seuraavanlaisen vasta-
esityksen:

”Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 16.01.2025 § 10 koskevasta valituksesta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan lausunnon:

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt antamaan lausunnon Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä 16.1.2025 § 10 tehtyjen valitusten johdosta 26.3.2025 mennessä. As Oy Espoon Kartanonlehto ja Luona Oy ovat jättäneet valituksen asiassa.

Valituksessa vaaditaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen ja siihen sisältyvän uhkasakon asettamisen kumoamista, uhkasakon määrän pienentämistä sekä Espoon kaupungin velvoittamista korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut. Väliaikaista täytäntöönpanokieltoa koskeva vaatimus on jo ratkaistu hallinto-oikeuden välipäätöksellä, joten tältä osin ympäristö- ja rakennuslautakunta ei katso tarpeelliseksi lausua.



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

VASTAUS VALITUKSEEN

Valitus on hylättävä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että Luona Oy:n ja As Oy Espoon Kartanonlehdon valitus tulee hylätä kaikilta osin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 16.1.2025 (§ 10) päätös on lakiin perustuva ja se on syntynyt oikeassa järjestyksessä, joten perusteita sen kumoamiseen ei ole.

Sovellettu lainsäädäntö ja asiaa koskeva oikeuskäytäntö

Lautakunnan päätöstä tehdessään soveltama lainsäädäntö käy ilmi päätöksestä ("Sovelletut oikeusohjeet"), joka on tämän lausunnon liitteenä 1.

Lautakunnan päätöksessä esitettyjen perustelujen mukaan lautakunnan käsityksen mukaan vastaanottokeskustoiminta on tyypiltään majoitustoimintaa.

Tätä käsitystä ovat tukeneet mm. seuraavat oikeustapaukset, joihin lautakunta on tutustunut asiaan perehtyessään:

KHO 2017:184 (HaO: "Turvapaikanhakijoiden hätämajoituksessa ja muussa vastaanottokeskustoiminnassa on kyse luonteeltaan tilapäisestä majoituksesta, joka maankäytön suunnittelun näkökulmasta lähtökohtaisesti rinnastuu majoitustoimintaan.") ja

KHO: "Käyttötarkoitukseltaan majoitusrakennuksiksi on Suomessa vakiintuneesti luokiteltu kaikenlaiset rakennukset, jotka ovat ympärivuorokautisessa käytössä ja joissa ei ole hoidettavia tai eristettyjä henkilöitä. Oikeuskäytännössä on vahvistettu, että turvapaikanhakijoiden vastaanottokeskukseksi toimiva rakennus on maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselta käyttötarkoitukseltaan majoituskäytössä ja vastaa tässä suhteessa hotellina toimivaa rakennusta."

KHO, muu päätös 720/2015: Helsingin Punavuoren ns. Marttahotelli. "Asiassa esitetyn selvityksen mukaan ja ottaen huomioon myös se, mitä vastaanottokeskuksesta on säädetty kansainvälistä suojelua hakevan vastaanotosta annetussa laissa, on vastaanottokeskuksessa tapahtuva asuminen ainoastaan tilapäisluontoista. Tähän nähden ei se, että rakennusta käytetään vastaanottokeskuksena, poikkea olennaisesti rakennuksen aiemmasta hotellikäytöstä. Koska majoittumisen vastaanottokeskukseen on lähtökohtaisesti tarkoitettu kestävän vain rajoitetun ajan, ei käyttötarkoituksen arvioinnissa ole pidettävä ratkaisevana sitä valituksessa esitettyä seikkaa, että majoittuminen mahdollisesti kestäisi toimintaselvityksessä ilmoitettua yhden kuukauden aikaa kauemminkin."

Huomioita valituksessa esitetyistä väitteistä

Valittajat väittävät, että asiassa on kyse kiinteistön asemakaavan mukaisesta käyttämisestä. Valittajina ja osapuolina asiassa on kaksi yritystä: kiinteistön omistaja As Oy Espoon Kartanonlehto/Toivo Group Oyj ja kiinteistöä huoneenvuokralaisena hallitseva Luona Oy. Kyse ei ole miltei osin Luona Oy:n asiakkaista.



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

Kyse ei myöskään ole asumisen eri hallintamuodoista. Kiinteistöä hallitsee vuokralaisena Luona Oy ja sen asuinkerrostaloissa harjoittama toiminta on tosiasiallisesti majoitusliiketoimintaa.

AK-kaavamerkintä – asuinkerrostalojen korttelialue - mahdollistaa kiinteistön käyttämisen asumiseen. Kiinteistö on kuitenkin vastoin asemakaavaa ja myönnettyjä rakennuslupia otettu kiinteistön omistajan myötävaikutuksella Luona Oy:n liiketoimintaan kuuluvaan majoituskäyttöön. Lautakunnan päätöksessä ei ole otettu, eikä ole ollut tarpeenkaan ottaa, kantaa Luona Oy:n asiakkaiden kansallisuuteen tai muihinkaan vastaaviin majoittujien henkilökohtaisiin ominaisuuksiin.

Näin ollen valituksessa esiin tuotuja lakeja tai syrjintäkieltoa ei lautakunnan päätöksellä rikota eikä yhdenvertaisuusperiaate vaarannu.

Päinvastoin, asemakaavamerkinnot koskevat tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti kaikkia kiinteistön omistajia ja haltijoita – tähän tulee myös Miilukorven asukkaiden ja muiden kiinteistönomistajien voida luottaa. Toisin kuin valittajat katsovat, maanomistajalla ei tulekaan olla rajoittamattomia mahdollisuuksia ”hyödyntää kiinteistöään parhaaksi katsomallaan tavalla”, vaan kiinteistön käyttämistä rajoittaa mm. kiinteistön asemakaavan mukainen käyttötarkoitus.

Valittajat ovat ottaneet tietoisien liiketoimintariskin ryhtyessään harjoittamaan majoitustoimintaa asuinkerrostalossa, asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Liiketoimintariskin realisoituessa sen seuraamukset kuuluvat valittajina toimivien yritysten kannettaviksi, em. tahojen yritystoimintansa puitteissa solmimien yksityisoikeudellisten sopimusten ehtojen mukaisesti. Liiketoimintariskiä ei tule eikä voi osittainkaan siirtää kaupungin tai alueen asukkaiden ja muiden kiinteistönomistajien kannettavaksi.

Valittajat ovat ilmoittanut käsityksensä, että mitään vaikutuksia asukkaille ja alueen kiinteistönomistajille ei ole. Tällaiseen vaikutusten arviointiin, ts. tarkoituksenmukaisuusharkintaan, ei ole hallinto-oikeudessa syytä ryhtyä, koska asiassa on kyse kiinteistön asemakaavan vastaisesta käyttämisestä. Majoitustoiminnaksi katsottava vastaanottokeskustoiminta ei ole voimassa olevan asemakaavan (AK) mukaista, vaikutuksista riippumatta.

Vaikutusten arviointi kuuluu kaavamuutos- tai poikkeamislupamenettelyyn, jotka on tässä tapauksessa jätetty laittamatta asianmukaisesti vireille. Toisin kuin valituksessa väitetään, valittajat eivät lautakunnan käsityksen mukaan ole myöskään muulla tavoin selvittäneet etukäteen toiminnan asemakaavan- ja rakennuslupien mukaisuutta, vaan hanke on tullut Espoon kaupungin tietoon vasta toiminnan jo alettua.

Valittajien esille tuoma seikka ”Laki ei sisällä tarkempia määräyksiä vastaanottotoiminnan piirissä olevien henkilöiden asumisesta.” on paikkansa pitävä. Sen sijaan ko. lain mukaan kyse on majoittamisesta: Laki kansainvälistä suojelua hakevan vastaanotosta sekä ihmiskaupan uhrin tunnistamisesta ja auttamisesta 1 luvun 3 §:n 4. kohdan määritelmän mukaan: ”Tässä laissa tarkoitetaan... vastaanottokeskuksella paikkaa, johon kansainvälistä suojelua hakeva ja tilapäistä suojelua saava majoitetaan ja joka järjestää kansainvälistä suojelua hakevan ja tilapäistä suojelua saavan



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

vastaanottopalvelut; lapsille tarkoitetut ryhmäkodit ja tukiasuntolat ovat myös vastaanottokeskuksia.”.

Valittajien esille tuomia yksityisoikeudellisia sopimuksia (sopimus vastaanottokeskustoiminnan järjestämisestä, vuokrasopimus jne.) ei lautakunnan käsityksen mukaan voida pitää perusteina tai oikeuslähteinä, jotka kuvaisivat vastaanottokeskustoimintaa maankäytöllisesti. Niistä ei myöskään löydy mitään tukea sille, että olisi sovittu kodinomaisesta tai pitkäaikaisesta asumisesta. Päinvastoin, sopimukset koskevat laitospaikoista vastaanottokeskusta ja perustuvat em. ”vastaanottolakiin”, jonka mukaan kyse on majoittamisesta. Valittajilla sen paremmin kuin heidän asiakkaillaan ei edes ole tosiasiallista vaikutusmahdollisuutta majoituksen keston, vaan majoittamisesta päättää Migri.

Lautakunnan käsityksen mukaan valittajien valituksen liitteinä olevat Korkeimman hallinto-oikeuden päätökset 4.12.2017 (D:nro 4671/1/16) ja 24.08.2021 (D:nro 21261/2020) eivät ole verrannollisia nyt käsitellyssä olevaan tapaukseen. KHO:n päätöksessä 4671/1/16 kyse oli vastaanottokeskuksen (Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie10) henkilömäärän rajoittamisesta ja päätöksessä 21261/2020 omakotitalon käyttötarkoituksen muuttamiseen yksityiseksi lastensuojelulaitokseksi, jossa oli enintään vain seitsemän lasta. Nämä eivät ole verrannollisia asuinkerrostalon muuttamiseen 300 hengen vastaanottokeskukseksi, johon maahanmuuttoviraston ja Luona oy:n välisen sopimuksen (MIGDno-2021-467) mukaan on mahdollista hätämajoittaa lisäksi 75 henkilöä.

Myöskään asian aikaisemmalle käsittelylle lautakunnassa tai asiassa tehdyille hylätyille päätösehdotuksille ei tulisi antaa erityistä painoarvoa. Ei myöskään lakia, oikeusperiaatteita ja oikeuskäytäntöä alempitaisoisille soveltamis- tms. ohjeille/oppaille (esim. Ympäristöministeriön kaavaoppaan kuvaus vanhusten palveluasumisesta) siltä osin kuin asia ei ole tulokannavarainen ensisijaisten oikeuslähteiden – lain ja oikeuskäytännön - perusteella.

Kuten valittajat toteavat, rakennusvalvontaviranomaisella on harkintavaltaa, jota rajoittaa mm. lakisidonnaisuus. Tässä asiassa rakennusvalvontaviranomaisena toimii lautakunta ja se on tehnyt päätöksensä lakiin perustuen.

Lautakunta katsoo, että vastaanottokeskuksen majoitustoiminta on rinnasteista viereisellä kiinteistöllä 49-72-75-9, osoitteessa Ylämyllyntie 7 A harjoitettuun huoneistohotellitoimintaan / lyhytaikavuokraukseen. Tämän toiminnan Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti määrätä lopetettavaksi päätöksellään 29.2.2024 § 31 (päätös liitteessä 3) ja asetti päätöksen tehosteeksi uhkasakon. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi toiminnanharjoittajan as oy Espoon Kartanonpihan valituksen päätöksessään 10.10.2024 (Dnrot 1663/03.04.04.04.16/2024 ja 1664/03.04.04.04.16/2024). Korkein hallinto-oikeus ei antanut valituslupaa päätöksessään 06.02.2025 (päätös 257/2025), joten lautakunnan tekemä huoneistohotellitoiminnan lakkauttamispäätös jäi voimaan.

Määräaika toiminnan keskeyttämiselle ja uhkasakon määrä



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

Kuten lautakunta on todennut valituksenalaisen päätöksensä perusteissa, Miilukorven asemakaavan vastainen laitospuolitoiminen vastaanotto-keskus on ollut toiminnassa nyt lähes puolitoista vuotta, eli asemakaavan vastainen toiminta kiinteistöllä on saanut jatkua jo varsin pitkään aiheuttaen haittaa Miilukorven asukkaille ja muille kiinteistönomistajille.

Näin ollen lautakunta katsoo, että toiminnan keskeyttämiselle ja päävelvoitteen tehosteeksi asetetulle uhkasakolle annettu määräaika samoin kuin uhkasakon määrät ovat varsin kohtuulliset eivätkä valittajat ole esittäneet mitään perusteita uhkasakon määrän kohtuullistamiselle, esimerkiksi selvitystä maksukyvyystään. Uhkasakon määrän tulee olla sellainen, että sen voi olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen.

Tämän osalta lautakunta viittaa myös edellä liiketoimintariskistä lausumaansa, eli riskiä ja sen seuraamuksia ei tule siirtää osittainkaan Espoon kaupungin tai espoolaisten kannettavaksi

OIKEUDENKÄYNTIKULUT

Valittajat eivät ole osoittaneet mitään sellaista perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että osapuolet vastaisivat omista oikeudenkäyntikuluistaan. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 § taikka 96 §:ssä mainittuja seikkoja, joiden perusteella Espoon kaupunki voitaisiin osaksikaan tuomita korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikuluja tässä asiassa. Lain 95 §:n mukaan korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle. Asian ollessa oikeudellisesti selvä ei ole kohtuutonta, että valittajat vastaavat omista oikeudenkäyntikuluistaan.

Espoon Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Liite 1: Pöytäkirja Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 10

Liite 2: Maahanmuutoviraston ja Luona oy:n sopimus Espoon vastaanottokeskuksesta (MIGDno-2021-467)

Liite 3: Pöytäkirja Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.2.2024 § 31

Liite 4: Helsingin hallinto-oikeuden päätös 10.10.2024 (Dnrot 1663/03.04.04.16/2024 ja 1664/03.04.04.16/2024)

Liite 5: Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 257/2025, 06.02.2025"

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä teki puheenjohtajan kannattamana seuraavanlaisen palautusesityksen: "Palautetaan asia uudelleen valmisteltavaksi. Esittelijän lausunnossa tulee vastata kaikkiin valituksen kohtiin, jotka ovat: vaaditaan 1) ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen ja siihen sisältyvän uhkasakon asettamisen kumoamista, 2) uhkasakon määrän pienentämistä sekä 3) Espoon kaupungin velvoittamista korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut."



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

Puheenjohtaja totesi, että Sihto-Nissilän kannatettua palautusesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat asian palauttamista valmisteluun, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat asian käsittelyn jatkamista, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hylänneen Sihto-Nissilän palautusesityksen.

Puheenjohtaja totesi keskustelun jälkeen, että Kalliomaan kannatettua vastaesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Kalliomaan vastaesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hyväksyneen Kalliomaan vastaesityksen.

Äänestystulosraportit ovat pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt antamaan lausunnon Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä 16.1.2025 § 10 tehtyjen valitusten johdosta 26.3.2025 mennessä. As Oy Espoon Kartanonlehto ja Luona Oy ovat jättäneet valituksen asiassa.

Valituksessa vaaditaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen ja siihen sisältyvän uhkasakon asettamisen kumoamista, uhkasakon määrän pienentämistä sekä Espoon kaupungin velvoittamista korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut. Väliaikaista täytäntöönpanokieltoa koskeva vaatimus on jo ratkaistu hallinto-oikeuden välipäätöksellä, joten tältä osin ympäristö- ja rakennuslautakunta ei katso tarpeelliseksi lausua.

VASTAUS VALITUKSEEN

Valitus on hylättävä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että Luona Oy:n ja As Oy Espoon Kartanonlehdon valitus tulee hylätä kaikilta osin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 16.1.2025 (§ 10) päätös on lakiin perustuva ja se on syntynyt oikeassa järjestyksessä, joten perusteita sen kumoamiseen ei ole.

Sovellettu lainsäädäntö ja asiaa koskeva oikeuskäytäntö
Lautakunnan päätöstä tehdessään soveltama lainsäädäntö käy ilmi päätöksestä ("Sovelletut oikeusohjeet"), joka on tämän lausunnon liitteenä 1.



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

Lautakunnan päätöksessä esitettyjen perustelujen mukaan lautakunnan käsityksen mukaan vastaanottokeskustoiminta on tyypiltään majoitustoimintaa.

Tätä käsitystä ovat tukeneet mm. seuraavat oikeustapaukset, joihin lautakunta on tutustunut asiaan perehtyessään:

KHO 2017:184 (HaO: "Turvapaikanhakijoiden hätämajoituksessa ja muussa vastaanottokeskustoiminnassa on kyse luonteeltaan tilapäisestä majoituksesta, joka maankäytön suunnittelun näkökulmasta lähtökohtaisesti rinnastuu majoitustoimintaan.") ja

KHO: "Käyttötarkoitukseltaan majoitusrakennuksiksi on Suomessa vakiintuneesti luokiteltu kaikenlaiset rakennukset, jotka ovat ympärivuorokautisessa käytössä ja joissa ei ole hoidettavia tai eristettyjä henkilöitä. Oikeuskäytännössä on vahvistettu, että turvapaikanhakijoiden vastaanottokeskukseksi toimiva rakennus on maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselta käyttötarkoitukseltaan majoituskäytössä ja vastaa tässä suhteessa hotellina toimivaa rakennusta."

KHO, muu päätös 720/2015: Helsingin Punavuoren ns. Marttahotelli. "Asiassa esitetyn selvityksen mukaan ja ottaen huomioon myös se, mitä vastaanottokeskuksesta on säädetty kansainvälistä suojelua hakevan vastaanotosta annetussa laissa, on vastaanottokeskuksessa tapahtuva asuminen ainoastaan tilapäisluontoista. Tähän nähden ei se, että rakennusta käytetään vastaanottokeskuksena, poikkea olennaisesti rakennuksen aiemmasta hotellikäytöstä. Koska majoittumisen vastaanottokeskukseen on lähtökohtaisesti tarkoitettu kestävän vain rajoitetun ajan, ei käyttötarkoituksen arvioinnissa ole pidettävä ratkaisevana sitä valituksessa esitettyä seikkaa, että majoittuminen mahdollisesti kestäisi toimintaselvityksessä ilmoitettua yhden kuukauden aikaa kauemminkin."

Huomioita valituksessa esitetyistä väitteistä

Valittajat väittävät, että asiassa on kyse kiinteistön asemakaavan mukaisesta käyttämisestä. Valittajina ja osapuolina asiassa on kaksi yritystä: kiinteistön omistaja As Oy Espoon Kartanonlehto/Toivo Group Oyj ja kiinteistöä huoneenvuokralaisena hallitseva Luona Oy. Kyse ei ole miltei osin Luona Oy:n asiakkaista.

Kyse ei myöskään ole asumisen eri hallintamuodoista. Kiinteistöä hallitsee vuokralaisena Luona Oy ja sen asuinkerrostaloissa harjoittama toiminta on tosiasiallisesti majoitusliiketoimintaa.

AK-kaavamerkintä – asuinkerrostalojen korttelialue - mahdollistaa kiinteistön käyttämisen asumiseen. Kiinteistö on kuitenkin vastoin asemakaavaa ja myönnettyjä rakennuslupia otettu kiinteistön omistajan myötävaikutuksella Luona Oy:n liiketoimintaan kuuluvaan majoituskäyttöön. Lautakunnan päätöksessä ei ole otettu, eikä ole ollut tarpeenkaan ottaa, kantaa Luona Oy:n asiakkaiden kansallisuuteen tai muihinkaan vastaaviin majoittujien henkilökohtaisiin ominaisuuksiin.

Näin ollen valituksessa esiin tuotuja lakeja tai syrjintäkieltoa ei lautakunnan



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

päätöksellä rikota eikä yhdenvertaisuusperiaate vaarannu.

Päinvastoin, asemakaavamerkinnot koskevat tasapuolisesti ja yhdenvertaisesti kaikkia kiinteistön omistajia ja haltijoita – tähän tulee myös Miilukorven asukkaiden ja muiden kiinteistönomistajien voida luottaa. Toisin kuin valittajat katsovat, maanomistajalla ei tulekaan olla rajoittamattomia mahdollisuuksia ”hyödyntää kiinteistöään parhaaksi katsomallaan tavalla”, vaan kiinteistön käyttämistä rajoittaa mm. kiinteistön asemakaavan mukainen käyttötarkoitus.

Valittajat ovat ottaneet tietoisien liiketoimintariskin ryhtyessään harjoittamaan majoitustoimintaa asuinkerrostalossa, asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Liiketoimintariskin realisoituessa sen seuraamukset kuuluvat valittajina toimivien yritysten kannettaviksi, em. tahojen yritystoimintansa puitteissa solmimien yksityisoikeudellisten sopimusten ehtojen mukaisesti. Liiketoimintariskiä ei tule eikä voi osittainkaan siirtää kaupungin tai alueen asukkaiden ja muiden kiinteistönomistajien kannettavaksi.

Valittajat ovat ilmoittanut käsityksensä, että mitään vaikutuksia asukkaille ja alueen kiinteistönomistajille ei ole. Tällaiseen vaikutusten arviointiin, ts. tarkoituksenmukaisuusharkintaan, ei ole hallinto-oikeudessa syytä ryhtyä, koska asiassa on kyse kiinteistön asemakaavan vastaisesta käyttämisestä. Majoitustoiminnaksi katsottava vastaanottokeskustoiminta ei ole voimassa olevan asemakaavan (AK) mukaista, vaikutuksista riippumatta.

Vaikutusten arviointi kuuluu kaavamuu- tai poikkeamislupamenettelyyn, jotka on tässä tapauksessa jätetty laittamatta asianmukaisesti vireille. Toisin kuin valituksessa väitetään, valittajat eivät lautakunnan käsityksen mukaan ole myöskään muulla tavoin selvittäneet etukäteen toiminnan asemakaavan- ja rakennuslupien mukaisuutta, vaan hanke on tullut Espoon kaupungin tietoon vasta toiminnan jo alettua.

Valittajien esille tuoma seikka ”Laki ei sisällä tarkempia määräyksiä vastaanottotoiminnan piirissä olevien henkilöiden asumisesta.” on paikkansa pitävä. Sen sijaan ko. lain mukaan kyse on majoittamisesta: Laki kansainvälistä suojelua hakevan vastaanotosta sekä ihmiskaupan uhrin tunnistamisesta ja auttamisesta 1 luvun 3 §:n 4. kohdan määritelmän mukaan: ”Tässä laissa tarkoitetaan... vastaanottokeskuksella paikkaa, johon kansainvälistä suojelua hakeva ja tilapäistä suojelua saava majoitetaan ja joka järjestää kansainvälistä suojelua hakevan ja tilapäistä suojelua saavan vastaanottopalvelut; lapsille tarkoitetut ryhmäkodit ja tukiasuntolat ovat myös vastaanottokeskuksia.”.

Valittajien esille tuomia yksityisoikeudellisia sopimuksia (sopimus vastaanottokeskustoiminnan järjestämisestä, vuokrasopimus jne.) ei lautakunnan käsityksen mukaan voida pitää perusteina tai oikeuslähteinä, jotka kuvaisivat vastaanottokeskustoimintaa maankäytöllisesti. Niistä ei myöskään löydy mitään tukea sille, että olisi sovittu kodinomaisesta tai pitkäaikaisesta asumisesta. Päinvastoin, sopimukset koskevat laitoshuoneistoja vastaanottokeskusta ja perustuvat em. ”vastaanottolakiin”, jonka mukaan kyse on majoittamisesta. Valittajilla sen paremmin kuin heidän asiakkaillaan ei edes ole tosiasiallista vaikutusmahdollisuutta majoituksen kestoon, vaan majoittamisesta päättää Migri.



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

Lautakunnan käsityksen mukaan valittajien valituksen liitteinä olevat Korkeimman hallinto-oikeuden päätökset 4.12.2017 (D:nro 4671/1/16) ja 24.08.2021 (D:nro 21261/2020) eivät ole verrannollisia nyt käsittelyssä olevaan tapaukseen. KHO:n päätöksessä 4671/1/16 kyse oli vastaanottokeskuksen (Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie10) henkilömäärän rajoittamisesta ja päätöksessä 21261/2020 omakotitalon käyttötarkoituksen muuttamiseen yksityiseksi lastensuojelulaitokseksi, jossa oli enintään vain seitsemän lasta. Nämä eivät ole verrannollisia asuinkerrostalon muuttamiseen 300 hengen vastaanottokeskukseksi, johon maahanmuuttoviraston ja Luona oy:n välisen sopimuksen (MIGDno-2021-467) mukaan on mahdollista hätämajoittaa lisäksi 75 henkilöä.

Myöskään asian aikaisemmalle käsittelylle lautakunnassa tai asiassa tehdyille hylätyille päätösehdotuksille ei tulisi antaa erityistä painoarvoa. Ei myöskään lakia, oikeusperiaatteita ja oikeuskäytäntöä alempitaisoisille soveltamis- tms. ohjeille/oppaille (esim. Ympäristöministeriön kaavaoppaan kuvaus vanhusten palveluasumisesta) siltä osin kuin asia ei ole tulinnanvarainen ensisijaisten oikeuslähteiden – lain ja oikeuskäytännön - perusteella.

Kuten valittajat toteavat, rakennusvalvontaviranomaisella on harkintavaltaa, jota rajoittaa mm. lakisidonnaisuus. Tässä asiassa rakennusvalvontaviranomaisena toimii lautakunta ja se on tehnyt päätöksensä lakiin perustuen.

Lautakunta katsoo, että vastaanottokeskuksen majoitustoiminta on rinnasteista viereisellä kiinteistöllä 49-72-75-9, osoitteessa Ylämyllyntie 7 A harjoitettuun huoneistohotellitoimintaan / lyhytaikavuokraukseen. Tämän toiminnan Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti määrätä lopetettavaksi päätöksellään 29.2.2024 § 31 (päätös liitteessä 3) ja asetti päätöksen tehosteeksi uhkasakon. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi toiminnanharjoittajan as oy Espoon Kartanonpihan valituksen päätöksessään 10.10.2024 (Dnrot 1663/03.04.04.16/2024 ja 1664/03.04.04.16/2024). Korkein hallinto-oikeus ei antanut valituslupaa päätöksessään 06.02.2025 (päätös 257/2025), joten lautakunnan tekemä huoneistohotellitoiminnan lakkauttamispäätös jäi voimaan.

Määräaika toiminnan keskeyttämiselle ja uhkasakon määrä

Kuten lautakunta on todennut valituksenalaisen päätöksensä perusteissa, Miilukorven asemakaavan vastainen laitospuolitoiminen vastaanottokeskus on ollut toiminnassa nyt lähes puolitoista vuotta, eli asemakaavan vastainen toiminta kiinteistöllä on saanut jatkua jo varsin pitkään aiheuttaen haittaa Miilukorven asukkaille ja muille kiinteistönomistajille.

Näin ollen lautakunta katsoo, että toiminnan keskeyttämiselle ja päävelvoitteen tehosteeksi asetetulle uhkasakolle annettu määräaika samoin kuin uhkasakon määrät ovat varsin kohtuulliset eivätkä valittajat ole esittäneet mitään perusteita uhkasakon määrän kohtuullistamiselle, esimerkiksi selvitystä maksukyvyystään. Uhkasakon määrän tulee olla sellainen, että sen voi olettaa johtavan päävelvoitteen täyttämiseen.

Tämän osalta lautakunta viittaa myös edellä liiketoimintariskistä



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

lausumaansa, eli riskiä ja sen seuraamuksia ei tule siirtää osittainkaan Espoon kaupungin tai espoolaisten kannettavaksi

OIKEUDENKÄYNTIKULUT

Valittajat eivät ole osoittaneet mitään sellaista perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että osapuolet vastaisivat omista oikeudenkäyntikuluistaan. Asiassa ei ole ilmennyt sellaisia oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 § taikka 96 §:ssä mainittuja seikkoja, joiden perusteella Espoon kaupunki voitaisiin osaksikaan tuomita korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikuluja tässä asiassa. Lain 95 §:n mukaan korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle. Asian ollessa oikeudellisesti selvä ei ole kohtuutonta, että valittajat vastaavat omista oikeudenkäyntikuluistaan.

Espoon Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Lausunnon liitteet:

Liite 1: Pöytäkirja Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 10

Liite 2: Maahanmuutoviraston ja Luona oy:n sopimus Espoon vastaanotto-keskuksesta (MIGDno-2021-467)

Liite 3: Pöytäkirja Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.2.2024 § 31

Liite 4: Helsingin hallinto-oikeuden päätös 10.10.2024 (Dnrot 1663/03.04.04.16/2024 ja 1664/03.04.04.16/2024)

Liite 5: Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 257/2025, 06.02.2025

Puheenjohtaja Johanna Karimäki, Mika Hentunen, Piia Pulkkinen, Sanna-Liisa Sihto-Nissilä, Sofia Virtanen ja esittelijä Jesper Jokilehto jättivät asiasta eriävän mielipiteen.

Selostus

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt antamaan lausunnon Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä 16.1.2025 § 10 (Miilukorven vastaanottokeskus, toimenpidepyyntö) tehtyjen valitusten johdosta. Lausunnon antamiselle on myönnetty määräajanpidennys 18.4.2025 saakka.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on delegoinut toimivallan tulosityksikön johtajalle lausuntojen antamisesta muutoksenhakuviranomaiselle lautakunnan päätöksestä tehdyn valituksen johdosta, mikäli esittelijä ei ole jättänyt päätöksestä eriävää mielipidettä (Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegeima toimivalta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille, kohta IV Lausuntojen antaminen ja muutoksenhaku, 1 §). Tässä tapauksessa esittelijä on jättänyt lautakunnan päätöksestä eriävän mielipiteen.



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

Päätöshistoria

- 1 EI JULKAISTA, Esittelijän päätösehdotuksen liite, Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 16.01.2025 § 10 koskevasta valituksesta, KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 2 §46 Äänestystulosraportti
- 3 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 1, Pöytäkirja Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 10 (sisältää henkilötietoja), KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 4 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 2, Maahanmuuttoviraston ja Luona oy:n sopimus (sisältää henkilötietoja) KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 5 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 3, Pöytäkirja Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.2.2024 § 31 (sisältää henkilötietoja), KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 6 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 4, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 10.10.2024 (toisen viranomaisen asiakirja) KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 7 EI JULKAISTA, Liite 5, Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 2572025, 06.02.2025 (sisältää henkilötietoja) KOKOUKSESSA LISÄTTY

Oheismateriaali

- HAO Lausuntopyyntö 24.2.2025, 897/2025, T2, JKY, Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta, 16.1.2025, 10
- EI JULKAISTA, Valitus - Valitus_Perustevalitus_lomake (65) (toisen viranomaisen asiakirja)
- EI JULKAISTA, Luona_Kartanonlehto_Valitus_Helsingin_hallinto-oikeudelle_Final(1) (toisen viranomaisen asiakirja)

Tiedoksi

Helsingin hallinto-oikeus

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 26.3.2025.

Ote lähetetty 26.3.2025.



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 46

20.03.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 46

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.