

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 65

Määräys ja uhkasakon asettaminen koskien rakennusluvan vastaista käyttöä, Pursikatu 4

TRE:4115/10.03.01/2022

Valmistelija / lisätiedot:
Heidi Ruonala

Valmistelijan yhteystiedot

Rakennustarkastusinsinööri Jyrki Ottman, puh. 040 806 2050 ja lakimies
Heidi Ruonala, puh. 040 569 1218, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Hanna Sandström, puh. 040 750 1876, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Leena Jaskanen, Rakennusvalvontapäällikkö

Päätösehdotus

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Pursikatu 4:ä kiinteistön omistajana ja Hiisi Experience Group Oy:tä toiminnanharjoittajana kielletään nyt asetettavan sakon uhalla käyttämästä tontilla 837-109-141-51, Pursikatu 4 sijaitsevan asuinkerrostalon asuinhuoneistoja majoitustiloina 1.7.2022 jälkeen. Määräys ei koske asuinhuoneistoa A 4, jossa on väestörekisterin mukaan henkilö kirjoilla. Asuinhuoneistojen vuokraaminen vähintään 3 kuukauden vuokrasopimuksella ei ole majoitustoimintaa.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Pursikatu 4:lle ja Hiisi Experience Group Oy:lle kummallekin erikseen asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on kaksikymmentätuhatta (20 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä veloitetta ei ole noudatettu, on viisituhatta (5 000) euroa.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta veloitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi veloitetun on ilmoitettava kirjallisesti Tampereen kaupungin rakennusvalvonnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Asian luonteen vuoksi, asiasta ei ilmoiteta maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Perustelut

Rakennusvalvontaan on ilmoitettu, että kiinteistöllä 837-109-141-51, osoitteessa Pursikatu 4 sijaitsevan rakennuksen tiloja käytetään mahdollisesti vastoin voimassa olevaa rakennuslupaa. Kiinteistölle on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

myönnetty rakennuslupa tunnuksella 17-0596-R; Asuinrakennuksen rakentaminen, joka johtaa asuinrakennuksen ja kahden talousrakennuksen purkamiseen.

Rakennusvalvonta on pyytänyt kiinteistön haltijalta selvitystä kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen käyttötarkoituksesta. Selvitys tuli toimittaa 22.10.2021 mennessä. Kiinteistön haltija antoi 3.11.2021 päivätyn selvityksen. Selvityksessä todetaan, että rakennuksen tilojen käyttötarkoitus on rakennusluvan mukaisesti asuminen, asuinhuoneistot ovat vuokrauskäytössä ja asuinhuoneistojen vuokraaminen on vuokranantajan ja vuokralaisen välinen sopimussuhde, jossa rakennuksen käyttöoikeus on luovutettu vuokraa vastaan vuokralaiselle, jolla on oikeus käyttää huoneistoa asumiseen. Rakennuksen käyttö ei selityksen mukaan poikkea vaikutuksiltaan rakennuksen tavanomaisena pidettävästä asumiskäytöstä.

Kiinteistön haltijalle on annettu 16.11.2021 päivätty kehoitus, jolla kiinteistön haltijaa on kehoitettu palauttamaan kiinteistöllä sijaitseva rakennus voimassa olevan asemakaavan ja rakennusluvan mukaiseen käyttöön 28.2.2022 mennessä.

Kehotuksen perusteluissa todetaan, että kiinteistö on voimassa olevan asemakaavan mukaan asuinrakennuksen tontti. Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tiloja käytetään vastoin voimassa olevaa rakennuslupaa ja voimassa olevaa asemakaavaa. Rakennusvalvonta katsoo, että kiinteistöllä sijaitseva rakennus on käyttötarkoitukseltaan majoitustila, koska asunnoissa ei olla kirjoilla, huoneistot ovat kalustettuja, majoittumista tarjotaan ensisijaisesti lyhyeksi ajaksi, huoneistoja vuokrataan välityspalvelun kautta ja toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotellinomaisia palveluita, kuten liinavaatteita, hygieniatarvikkeita tai siivouspalveluita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 5. momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyväen asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Kehotuksessa on edelleen todettu, että annetun kehotuksen noudattaminen tarkastetaan määräajan jälkeen ja mahdolliset laiminlyönnit saatetaan ympäristö- ja rakennusjaoston käsiteltäväksi maankäyttö- ja rakennuslain 182 § tarkoittamia pakkotoimia varten.

Kiinteistön haltija on 14.2.2022 pyytänyt kehotuksen noudattamiselle lisääikää 31.12.2023 saakka ja ilmoittanut hakevansa asemakaavamuutosta ja uutta rakennuslupaa kiinteistön nykyisen käytön

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

mukaisesti. Kiinteistönhaltijalle on myönnetty määräajanpidennys 31.5.2022 saakka.

Tarkastuslausunnossa 28.3.2022 on todettu, että rakennusta käytetään edelleen majoitustoimintaan. Väestörekisteritiedon mukaan rakennuksessa ei ole henkilöitä kirjoilla ja huoneistoja markkinoidaan edelleen (tilanne 28.03.2022) mm. sekä majoitustoimintaa tarjoavan toiminnanharjoittajan (hiisihomes.fi) omalla internetsivustolla että Booking.com- välityspalvelun kautta.

Huoneistoja vuokrataan varaussivustojen mukaan kalustettuina, majoittumista tarjotaan eripituisiksi ajoiksi, huoneistoja vuokrataan välityspalvelun kautta ja toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotellinomaisia palveluita, kuten liinavaatteita, hygieniatarvikkeita tai siivouspalveluita.

Kiinteistön omistajaa ja haltijaa on 28.3.2022 kuultu uhkasakon asettamisesta, jos kehotusta ei ole noudatettu määräaikaan 31.5.2022 mennessä.

Tarkastuksessa 15.6.2022 on todettu, että rakennusta käytetään edelleen majoitustoimintaan. Väestörekisteritiedon mukaan rakennuksessa ei ole henkilöitä kirjoilla ja huoneistoja markkinoidaan edelleen mm. sekä majoitustoimintaa tarjoavan toiminnanharjoittajan (hiisihomes.fi) omalla internetsivustolla että Booking.com- välityspalvelun kautta.

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Pursikatu 4 on antanut seuraavan vastineen:

Kiinteistöllä 837-109-141-51 sijaitsevan rakennuksen tiloja ei käytetä vastoin voimassa olevaa rakennuslupaa. Harjoitettavaa toimintaa ei objektiivisesti arvioiden, voimassa oleva lainsäädäntö sekä tuore oikeuskäytäntö huomioden voida pitää väitetyllä tavalla majoitustoimintana.

Taustaa

Lyhytaikaisilla vuokra-asunnoilla on kasvavat markkinat ja tässä käytössä on Suomessa jo tuhansia asuntoja vuositasolla. Keskinäinen Kiinteistöosakeyhtiö Tampereen Pursikatu 4 (jäljempänä "Pursikatu") on pienkerrostalo, joka on vuokrattu eteenpäin yhdellä vuokrasopimuksella Hiisi Experience Group Oy:lle (jäljempänä "Hiisi"). Hiisi harjoittaa Pursikadulla asunnonvuokraustoimintaa kalustetuilla asunnoilla. Pursikadun pienkerrostalossa on kuusi täysin asumiseen varustettua yksiötä sekä kuusi vastaavasti varustettua kaksiota. Kaikissa asunnoissa on keittiöt astianpesukoneella ja kylpyhuone pyykinpesukoneella. Yhtiöllä on myös neljä autopaikkaa, jotka ovat asukkaiden vapaassa käytössä. Pienkerrostalon kaikki asunnot ovat samassa käyttötarkoituksessa, joten minkäänlaisia konkreettisia vaikutuksia erilaisessa asumiskäytössä oleviin asuntoihin ei teoriassakaan voi olla. Toiminta Pursikadulla on kokoluokaltaan varsin marginaalista, kun se suhteutetaan samassa kaupunginosassa olevien muiden asuntojen ja eri asumismuotojen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

määrään. Harjoitettavasta pienimuotoisesta vuokraustoiminnasta ei aiheudu häiriötä tai haittaa muulle asumiselle alueella, vaan kyse on täysin vastaavasta ja rinnasteisesta toiminnasta kuin yksityiseltä vuokrattavassa huoneistossa asuminen. Harjoitettava toiminta vastaa yksityisten ihmisten tarpeeseen saada väliaikainen asunto erityyppisissä elämäntilanteissa, joissa asunto tarvitaan nopeasti, eikä välttämättä haluta tai edes voida sitoutua pitkiin määräaikaisiin vuokrasopimuksiin. Suurimmat käyttäjäryhmät ovat työn perässä koti- tai ulkomailta matkaavat ihmiset eli ns. viikkoasunnon työpaikkakunnalta tarvitsevat henkilöt, vakuutusyhtiön sijaisasuntoa tarvitsevat (esim. palo- ja vesivahinkojen korjauksen ajaksi) henkilöt, oman asunnon remontin ajaksi asuinpaikan tarvitsevat henkilöt, kausityöntekijät, sekä mm. avioerotilanteen vuoksi väliaikaisen asunnon tarvitsevat henkilöt. Keskimääräinen vuokrasopimuksen pituus Pursikadulla on tällä hetkellä noin 1,5 kuukautta.

Asunnon vuokraaminen

Vuokraus tapahtuu nettipohjaisesti asuntoa hakemalla, kuten minkä tahansa muunkin vuokra-asunnon hakeminen. Pursikadun pienkerrostalo on täysin normaali asuinrakennus. Harjoitettavaan toimintaan tai asunnon varaamiseen ei liity hotellimaisia piirteitä. Pursikadun pienkerrostalossa ei ole vastaanottotilaa tai hotelleille tyypillistä yhteisaulaa. Rakennuksessa ei myöskään ole ravintolaa tai mahdollisuutta vuokranantajan tarjoamaan aamiaiseen. Rakennuksessa ei ole henkilökuntaa töissä lukuun ottamatta asumisen päättymisen jälkeen vuokranantajan toimesta tehtävää siivousta, joka kuuluu vuokran hintaan. Asumisaikaa Pursikadulla ei ole rajoitettu ja loppusiivous vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä kuuluu vuokraan. KHO on linjannut, että tarjottava siivouspalvelu ei voi muuttaa asumisen luonnetta majoitustoiminnaksi, vaan kyseessä on tavanomainen asumiseen liittyvä palvelu huolimatta siitä, kuka palvelun tarjoaa. Rakennusvalvonta on katsonut liinavaatteiden tarjoamisen osoittavan, että kyse ei olisi vuokra-asumisesta. Tulkinta on virheellinen. Päinvastoin voidaan pitää oletettavana, että kalustetussa vuokra-asunnossa on sellainen varustelutaso, että vuokralainen voi vain muuttaa sisään. Merkityksellisenä ei myöskään voida pitää sitä, että kalustetuissa asunnoissa on vuokrasuhteen alkaessa tervetuliaispakkauksena vähäinen määrä kuivaelintarvikkeita (suola, pippuri, kahvi, tee) tai hygieniatuotteita vuokralaisten ensimmäisten päivien tarpeeksi. Ko. tarvikkeita voidaan pitää perustarvikkeina kalustettuna ja valmiiksi asumiseen varustetuissa vuokra-asunnoissa. Em. tuotteita ei täydennetä tai lisätä asumisaikana vuokranantajan toimesta. Sillä seikalla, että vuokraaminen voi tapahtua myös yleisimpien majoitusliikkeiden palveluja tarjoavien nettisivustojen kautta, ei voida katsoa olevan asiassa juridista relevanssia. Ko. sivustoilta (esim. booking.com) voi hakea erikseen myös vuokra-asuntoja. Yksistään se, että ko. sivustot ovat suurelle yleisölle tunnetumpia hotellimajoitusta tarjoavina palveluina, ei ole osoitus tai näyttö siitä, että kyse olisi majoitustoimintaan rinnastuvasta toiminnasta. Hiiden asuntoja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

markkinoidaan nimenomaan tilapäiskoteina asiakkaille.

Markkinointialusta ei voi olla määrittävä tai edes vaikutuksellinen tekijä ratkaistaessa huoneistojen tosiasiallista käyttötarkoitusta. Vuokratessaan asunnon lyhytaikaisesti vuokraaja ei myöskään täytä hotellien ja muiden majoituspalveluita tarjoavien palveluntarjoajien edellyttämää matkustajailmoitusta. Mikäli kyse olisi majoitustoiminnasta, tulisi matkustajailmoitus yöpymisen yhteydessä tehdä.

Kotipaikan merkityksestä kokonaisharkinnassa

Vaikka kotikuntalain mukaan henkilön on ilmoitettava myös tilapäinen asuinpaikkansa Digi- ja väestötietovirastolle, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta, ei tästä kuitenkaan voida johtaa päätelmää, että alle kolme kuukautta kestävä tilapäinen asuminen tulisi aina ja poikkeuksetta lukea majoitustoiminnaksi. Lakia ei voida tältä osin tulkita laajentavasti ja antaa pykälikölle sellaista merkitystä, jollaista lainsäätäjä ei ole sitä säätäessään tarkoittanut sillä olevan. Käytännössä lyhytaikaisen vuokra-asunnon hankkivat eivät pääsääntöisesti muuta kotipaikkaansa tai vakituista osoitettaan, koska asunto nimensä mukaisesti hankitaan vain lyhyemmäksi ylimenokaudeksi. Kyse on edellä todetuin tavoin esim. korjaus- tai remonttitoiden ajaksi hankittavasta asunnosta taikka ns. viikkoasunnosta työpaikan lähistöllä, jolloin asukas asuu viikonloput omassa kodissaan. Toiminta ei poikkea miltei osin menettelystä, jossa väliaikaisen asunnon tarvitseva henkilö sopii yksityisen vuokranantajan kanssa lyhyemmästä vuokrakaudesta. Tässäkään rinnasteisessa tilanteessa kyse ei ole majoitustoiminnasta, vaan normaalista asunnon vuokrauksesta. Se, että nyt käsiteltävässä tapauksessa vuokranantaja on yhtiö, ei voi muuttaa toiminnan laatua. Sillä perusteella, onko lyhytaikaisen vuokra-asunnon ottaneet henkilöt tehneet kotipaikkailmoituksen ko. huoneistoon, ei voida pätevästi arvioida sitä, onko toiminta asemakaavan ja rakennusluvan mukaista. Kotipaikkailmoituksen tekeminen on muutoinkin asukkaan henkilökohtainen velvoite ja huoneiston omistaja/vuokranantaja on lain mukaan vain tarvittaessa velvollinen antamaan tietoja huoneiston asukkaista. Sillä seikalla, onko asukas tehnyt häneltä mahdollisesti edellytettävän muuttoilmoituksen, ei siten voida osoittaa mitään toiminnasta tai sen asemakaavan mukaisuudesta.

Olemassa oleva juridinen säädöspohja

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuslupa tarvitaan, mikäli rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti muutetaan. Selvyyden vuoksi Pursikatu toteaa, että rakennuksen käyttötarkoitusta ei ole missään vaiheessa muutettu, vaan se on ollut valmistumisestaan lähtien samassa käytössä. Siten MRL 125 §:n mukainen vaatimus rakennusluvasta ei voi teoriassakaan menestyä, koska edellytys toiminnan olennaisesta muuttumisesta ei täyty. Hallituksen esityksen mukaan olennaisella käyttötarkoituksen muutoksella tarkoitetaan sellaisia muutoksia, joilla vaikutetaan maankäyttöön tai lisätään rakennuksen käytön riskillisyyttä.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Keskeinen arvioitava seikka MRL:n osalta on, voidaanko ja millä edellytyksillä toiminnan katsoa poikkeavan olennaisesti ja hallituksen esityksen tarkemmin määrittelemien tavoin ns. normaalista pienkerrostaloasumisesta? Objektiivisesti arvioiden harjoitettavalla toiminnalla ei ole, eikä voi olla vaikutusta maankäyttöön, eikä vuokrasuhteen pituuden voida katsoa lisäävän tai edes vaikuttavan rakennuksen käytön riskillisyyteen. Toiminta ei täten poikkea normaalista pienkerrostaloasumisesta. Asunto-osakeyhtiölain 1 luvun 4 §:n mukaan osakkeenomistajilla on oikeus luovuttaa asunto toisen käyttöön, jollei laissa tai yhtiöjärjestyksessä toisin määrätä. Hallintoviranomaisella ei näin ollen lähtökohtaisesti ole edes perustetta puuttua asiaan. Puuttuminen loukkaisi perustuslain mukaista omaisuuden suojaa, mikäli hallinnollisella päätöksellä rajoitettaisiin osakkeenomistajan tai vuokralaisen mahdollisuutta harjoittaa laillista vuokrausliiketoimintaa. Lainsäädäntö ei tue väitettä, että vuokra-asumisen pituus voisi olla toiminnan olennainen muutos tilanteessa, jossa kyse ei ole selkeästi hotelliliiketoimintaan verrannollisesta ja tyypillisesti vain yhden yön kestävästä majoittumisesta. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (tai missään muussakaan laissa) ei ole määritelty minimikestoa vuokrasopimukselle. Laissa puhutaan vain ja ainoastaan määräaikaisesta tai toistaiseksi voimassa olevasta vuokrasopimuksesta. Lain mukaan ei ole estettä tehdä 1–2 kuukauden vuokrasopimuksia.

Arviointi

Edellä todetuin perustein asiassa ei voida katsoa, että asuntojen käyttötarkoitus olisi muuttunut olennaisesti yksinomaan sillä perusteella, että vuokra-asunnot ovat kalustettuja tai, että keskimääräisen vuokrasopimuksen pituus on lyhyempi kuin jossakin toisessa pienkerrostalossa, jonka asukkaat asuvat vuokralla. Harjoitettavalla vuokraustoiminnalla ei ole vaikutusta maankäyttöön, eikä sillä ole lisätty rakennuksen käytön riskillisyyttä. Pursikadulla asukkaiden vaihtuvuus ei ole jokapäiväistä tai edes - viikkoista. Lyhytaikaisesta vuokraustoiminnasta ei siten aiheudu sen merkittävämpää jalankulku- tai ajoneuvoliikennettä kuin tavallisestakaan vuokrakerrostalosta. Koska huoneistot ovat valmiiksi kalustettuja, ei muuttamisistakaan aiheudu haittaa tai häiriötä. Pursikadun rakennuksessa ei myöskään ole tarjolla hotellitoiminnalle tyypillisiä oheispalveluita kuten ravintoloita tai yökerhoja. Vuokra-asukkaat ovat tavallisia töissä käyviä ihmisiä, joilla syystä tai toisesta on tarve lyhytaikaiselle vuokra-asunnolle. Vuokralaisten elämänrytmi on täysin vastaava kuin ns. normaalivuokrataloissa. Naapuritaloyhtiöt eivät ole missään vaiheessa valittaneet, että lyhytaikainen vuokra-asuminen olisi aiheuttanut alueelle joitakin lieveilmiöitä. Huoneistojen käyttö rinnastuu tältäkin osin normaaliin vuokra-asumiseen. Toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen kyse on normaalista kerrostaloasumisesta, joka vastaa tyypillisiltä vaikutuksiltaan asemakaavan mukaista pääkäyttötarkoitustaan. Toimintaa ei objektiivisesti arvioiden voida rinnastaa majoitustoimintaan. Juridisesti keskeisin seikka on, että Pursikadun lyhytaikaisia vuokra-asuntoja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tarjoavan toiminnan osalta ei ole kyetty esittämään ainoatakaan konkreettista esimerkkiä siitä, millä tavoin toiminnan voitaisiin katsoa olennaisesti poikkeavan normaalista kerrostaloasumisesta. Vaatimusta rakennuslupan muutoksesta ei siten voida pitää perusteltuna. Rakennuslupa tarvitaan vain tilanteessa, jossa käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti.

Yhteenveto

Hallinnollisen päätöksen tulee aina perustua voimassa olevaan lakiin ja eksiakteihin pykäläviittauksiin. Viranomaisten toiminnassa ei niinkään ole kysymys rakentamisen hyvän laadun takaamisesta kuin siitä, että huolehditaan laissa säädettyjen ja lain perusteella määräytyjen velvoitteiden täyttämisestä. Keskeisessä asemassa viranomaisvalvonnassa ovat esimerkiksi rakentamisen kaavoituksen mukaisuus, rakennuksen terveellisyys, turvallisuus ja rakenteiden lujuus. Rakennusvalvonta on maankäytön prosessin viimeinen lenkki. Sen tehtävänä on valvoa ja ohjata rakentamista, eli huolehtia siitä, että suunnittelu ja rakentaminen tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen ja niiden nojalla annettujen säännösten ja määräysten (ml. rakennusjärjestys) sekä voimassa olevan kaavan mukaisesti. Hallinnollinen päätöksenteko ei saa, eikä voi perustua mielivaltaisiin päätöksiin tai subjektiivisiin näkemyksiin ja olettamuksiin. Tehtävä päätös on kyettävä perustelemaan lakitasoisesti. Nyt käsiteltävässä tapauksessa rakennusvalvonta ei ole kyennyt esittämään asiassa mitään sellaista yksittäistä lakia tai pykäläviittausta, jolla voitaisiin katsoa olevan todellista relevanssia asiassa. Yksinomaan asuntojen vuokraaminen liiketoiminnan muodossa kalustettuina eri pituisiksi ajoiksi ei muodosta laissa tarkoitettua olennaista käyttötarkoituksen muutosta, eikä Pursikadun toiminnalla ole sellaisia vaikutuksia, että toiminta voitaisiin luokitella kaavan vastaiseksi majoitustoiminnaksi. Lyhytaikaista vuokraustoimintaa ei voida kaavamaisesti luokitella majoitustoiminnaksi, eikä päätösharkinta voi perustua sattumaan tai subjektiivisiin tulkintoihin. Pursikatu tunnistaa toki asian hallinnollisen hankaluuden, koska kyseessä on vasta viime vuosina laajemmin suosiota saanut vuokra-asumisen muoto. Uudesta asiasta ei sinänsä kuitenkaan ole kyse, vaan kalustettuja asuntoja on ollut vuokramarkkinoilla tarjolla jo useampia vuosikymmeniä. Tarve lyhytaikaisille vuokra-asunnoille on kasvanut mm. ihmisten yhä lisääntyvän työn perässä muuttamisen sekä työurien pirstaloitumisen johdosta. Koska lyhytaikaista vuokra-asumista koskeva kysyntä ja tarjonta on vasta viime vuosina kasvanut voimakkaasti, ei nimenomaisesti tätä asumisen muotoa koskevaa säädöspohjaa toistaiseksi ole. Säädöspohjan vähäisyys ei kuitenkaan oikeuta eriarvoiseen kohteluun muuhun asumiseen verrattuna.

Olemassa olevassa oikeuskäytännössä (mm. KHO 2021:76) on korostettu tapauskohtaista harkintaa. Toiminnan arvioinnin kannalta keskeisiä kriteerejä ovat nimenomaan harjoitettavan toiminnan laatu ja laajuus, huoneiston vuokraamisen yhteydessä tarjotut palvelut, toiminnan

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

tyypilliset vaikutukset suhteessa asemakaavan pääkäyttötarkoitukseen ja rakennuslupaan sekä sen arviointi, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Edellä perustelluin tavoin katsotaan, että Pursikadun toiminta on täysin rinnasteista ns. normaaliin vuokra-asumiseen, eikä poikkeavia vaikutuksia asemakaavan käyttötarkoitukseen tai rakennuslupaan ole. Myöskään lähiseudun asukkaat tai naapurusto eivät ole kokeneet Hiiden harjoittamaa lyhytaikaista vuokra-asumista häiritseväksi tai muusta lähialueen asumisesta poikkeavaksi. Hallinnollisessa päätöksenteossa ei tule tarpeettomasti rajoittaa kiinteistön käyttöä tilanteessa, jossa ei kyetä osoittamaan, että käyttö aiheuttaisi merkittäviä vaikutuksia ympäristölle tai muulle yhdyskuntarakentamiselle. Vallitsevassa lainsäädännöllisessä tilanteessa sekä oikeuskäytännössä tehdyt kannanotot huomioiden Pursikatu korostaa, että asiassa ei ole juridisia perusteita katsoa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan sallimisen johtavan nyt kyseessä olevan asuintalon käyttötarkoituksen olennaiseen muuttumiseen. Lainsäädännön mahdollisesti myöhemmin täsmentyessä ja tarkentuessa asiaa voidaan osapuolten kesken yhteistyössä tarkastella uudelleen, mikäli se tuolloin katsotaan tarpeelliseksi. Nykyisen, noudatettavan lainsäädännön sekä oikeuskäytännön mukaan rakennus on tällä hetkellä rakennusluvan mukaisessa asuinkäytössä.

Hiisi Experience Group Oy on antanut seuraavan vastineen:

Tampereen kaupungin rakennusvalvonta (jatkossa Viranomainen) pyytää Hiisi Experience Group Oy:ltä (jatkossa Hiisi) selvitystä liittyen kiinteistöllä IX, 837- 109-0141-0051 harjoitettavaan liiketoimintaan. Viranomaisen mukaan, Hiisin harjoittama kalustettujen asuntojen vuokraaminen rinnastetaan hotellimaiseen majoitustoimintaan. Selvityspyynnössä mainitaan, että Hiisin tulee lopettaa asuntojen vuokraaminen 31.5.2022 mennessä, tai Viranomainen tulee esittämään, että Tampereen kaupungin ympäristö- ja rakennusjaosto velvoittaisi Hiisin lopettamaan asuntojen vuokraamisen, Hiisille langetettavien uhkasakkojen uhalla. Viranomainen esittää, että uhkasakkovelvoite tulee voimaan, "ellei asiassa muuta ilmene".

Vastaus selvityspyyntöön

Kiinteistöllä 837-109-0141-0051 sijaitsevan rakennuksen tiloja ei käytetä vastoin voimassa olevaa rakennuslupaa. Harjoitettavaa toimintaa ei objektiivisesti arvioiden, voimassa oleva lainsäädäntö, sekä tuore oikeuskäytäntö huomioiden, voida pitää väitetyllä tavalla majoitustoimintana. Hiisin näkemyksen mukaan, Viranomaisen vaatimukseen lopettaa Hiisin harjoittama asuntojen vuokrausliiketoiminta Pursikadulla, ilmenee monta epäselvää asiaa. Kun viranomainen katsoo kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan olevan lain vastaista, sen tulisi hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti ensisijaisesti ohjaamalla ja neuvomalla saada tilanne lain mukaiseksi. Tässä tapauksessa Viranomainen on yksipuolisesti esittänyt erinäisiä väitteitä ja vaatimuksia, ilman perusteita. Mikäli kaupunki ei luovu uhkasakon

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

asettamista koskevasta vaatimuksesta, sen tulisi hyvän hallinnon nimissä ohjeistaa taloyhtiötä ja Hiisiä, miten lakia tulisi tässä tapauksessa soveltaa, ja mihin toimenpiteisiin Hiisin ja taloyhtiön tulisi ryhtyä, jotta uhkasakko voitaisiin välttää.

Viranomaisen tulkinta asumisen lainmukaisuudesta

Viranomaisen tulkinnan mukaan, seuraavat asiat muuttavat asuntojen vuokraamisen kalustettuina, lainvastaiseksi majoituspalveluiden tuottamiseksi asuinrakennuksessa. 1. Lyhytaikainen vuokraustoiminta on kielletty maankäyttö- ja rakennuslain 182§ nojalla 2. Väestörekisteritiedon mukaan asunnoissa ei ole henkilöitä kirjoilla 3. Asuntoja markkinoidaan Hiisin kotisivuilla ja Booking.com välityspalvelun kautta 4. Asuntoja vuokrataan kalustettuina 5. Asumista tarjotaan eri pituisiksi ajoiksi 6. Asumisen yhteydessä tarjotaan hotellimaisia palveluita kuten liinavaatteita, hygieniatarvikkeita tai siivouspalveluita.

Hiisin vastineet liittyen edellä mainittuihin viranomaisen tulkintoihin

1. Viranomainen kertoo arvioivansa asiaa maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, mutta toteaa silti harjoitettavan toiminnan olevan luonteeltaan majoitustoimintaa. Kaavoitus- ja rakennuslaissa ei ole kuitenkaan määritelty majoitustoiminnan käsitettä. Jos kaavoitus- ja rakennuslain tulkinnalla halutaan luoda uutta oikeuskäytäntöä, johon ei ole voitu varautua etukäteen, on selvää, ettei toimintaa voida kieltää muutaman kuukauden kuluttua ratkaisun antamisesta, vaan toiminnan päättämiseksi on annettava järkevä ja kohtuullinen aika, jossa otetaan huomioon toiminnan päättämisen aiheuttamat merkittävät vaikutukset muun muassa työpaikkoihin, taloudelliset menetykset toimialalle ja kansantaloudelle ylipäätään. Edellä esitetyn perusteella kohtuullisena aikana on pidettävä vähintään viittä (5) vuotta.

2. Vaikka kotikuntalain mukaan henkilön on ilmoitettava myös tilapäinen asuinpaikkansa Digi- ja väestötietovirastolle, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta, ei tästä kuitenkaan voida johtaa päätelmää, että alle kolme kuukautta kestävä tilapäinen asuminen tulisi aina ja poikkeuksetta lukea majoitustoiminnaksi. Lakia ei voida tältä osin tulkita laajentavasti, ja antaa pykälikölle sellaista merkitystä, jollaista lainsäätäjä ei ole sitä säätäessään tarkoittanut sillä olevan. Käytännössä lyhytaikaisen vuokra-asunnon tarvitsevat henkilöt eivät pääsääntöisesti muuta kotipaikkaansa tai vakituista osoitettaan, koska asunto, nimensä mukaisesti, hankitaan vain lyhyemmäksi ylimenokaudeksi. Kyse on esim. vahinkokorjaus- tai remonttitöiden ajaksi hankittavasta asunnosta taikka ns. viikkoasunnosta työpaikan lähistöllä, jolloin asukas asuu viikonloput omassa kodissaan. Toiminta ei poikkea miltei osin menettelystä, jossa väliaikaisen asunnon tarvitseva henkilö sopii yksityisen vuokranantajan kanssa lyhyemmästä vuokrasta. Tässäkin rinnasteisessa tilanteessa kyse ei ole majoitustoiminnasta, vaan normaalista asunnon vuokrauksesta. Se, että nyt käsiteltävässä tapauksessa vuokranantaja on yhtiö, ei voi muuttaa toiminnan laatua. Sillä perusteella, onko lyhytaikaisen vuokra-asunnon

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

ottaneet henkilöt tehneet kotipaikkailmoituksen ko. huoneistoon, ei voida pätevästi arvioida sitä, onko toiminta asemakaavan ja rakennusluvan mukaista. Kotipaikkailmoituksen tekeminen on muutoinkin asukkaan henkilökohtainen velvoite ja huoneiston omistaja/vuokranantaja on lain mukaan vain tarvittaessa velvollinen antamaan tietoja huoneiston asukkaista. Sillä seikalla, onko asukas tehnyt häneltä mahdollisesti edellytettävän muuttoilmoituksen, ei siten voida osoittaa mitään toiminnasta tai sen asemakaavan mukaisuudesta.

3. Kiinteistön käytön asemakaavan vastaisuus ei voi ilmetä sillä perusteella, että huoneistoja on ilmoitettu booking.com tai yhtiön omilla internet sivuilla ja sosiaalisessa mediassa. Toisin sanoen huoneistojen markkinointi muuttaisi asumisen tyypillisiä vaikutuksia siten, että asumisesta tulisi asemakaavan vastaista. Käsitykseen on mahdotonta yhtyä, koska asumisen tyypilliset vaikutukset eivät ole riippuvaisia siitä, miten asukas on saanut tiedon asunnosta. Vuokra asuntojen tarjoamiseen on nykyään käytettävissä lukuisia eri kanavia ja alustoja.

4. Asumisen tyypilliset vaikutukset eivät ole riippuvaisia siitä, miten asunnot on kalustettu ja varustettu. Pursikadun asuntojen varustelu on normaalin asuinhuoneiston mukainen. Niissä on keittiö ja pyykinpesumahdollisuus. Asunnot soveltuvat myös pienryhmien ja perheiden asumiseen. Asuntojen vuokraaminen kalustettuna on varsin tavanomaista, ja sillä mm. lisätään huoneistojen houkuttelevuutta ja pyritään vaikuttamaan vuokratasoon.

5. Viranomaisen tarkastuslausunnosta ei ilmene mitä Viranomainen tarkoittaa kirjatessaan, että "majoittumista tarjotaan eri pituisiksi ajoiksi". Hiisin lähtökohtana on tarjota vuokra asumista joustavasti asukkaan tarpeen mukaan. Toisin sanoen, asukkaamme asuvat, tarpeensa mukaan, eri pituisia aikoja, emmekä näe tarpeelliseksi määrätä kuinka pitkään asukkaan tulee asua Hiisillä. Asumisen kestoa ei nykyisin enää määritellä vuokranantajan toimesta kovinkaan monella asuntojen vuokraajalla. Näin ollen, asuntojen vuokraamisessa ammattimaisesti, ollaan myös pitkälti luovuttu vuokravakuuksien perimisestä. Hiisin tarjoamissa asunnoissa viivytään keskimäärin n. 1-2 kk. Ylipäätään ajatus siitä, että asuinkerrostalon asumiskäytön tulisi tapahtua tietyn pituisena, ennen kuin se on asemakaavan mukaista, on virheellinen. Tällaista määräystä asemakaavassa ei ole annettu, eikä siitä ole kaavoitus- ja rakennuslaissa säädetty.

6. Miten tulisi suhtautua tilanteeseen, jos asukas hankkii itselleen päivittäisen ateriapalvelun, siivous- tai muita kodinhoitopalveluita. Entä, jos palvelu tulee vuokranantajalta. Aiheuttavatko kyseisten palveluiden käyttäminen asemakaavan kannalta asuinkerrostalossa tyypillisesti poikkeavia vaikutuksia. Hiisi suorittaa asunnon loppusiivouksen vuokraajan päättyessä ja tarvittaessa myös asumisen kestäessä. Siivouksen yhteydessä tarkastamme, että asiat ovat asunnossa, kuten niiden kuuluukin olla, eli että asunnot pysyvät hyvässä kunnossa. Asuntojen säännöllinen tarkastaminen ja epäkohdista raportoiminen on

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

ehdottoman hyvä asia myös kiinteistön omistajan kannalta katsottuna. Hiisi tarjoaa asukkaille liinavaatteet sekä hygieniatuotteista suihku- ja käsienpesusaippuan ja WC paperin. Hiisi ei asumisen aikana täydennä lueteltuja tuotteita, vaan asukkaat hankkivat täydennyksen ja muut tarvitsemansa tuotteet oma-aloitteisesti.

Asukkaista ja toimialasta

Huoneistojen pääasiallinen käyttäjäkohderyhmä on työn perässä, sekä kotimaasta että ulkomailta, matkaavat henkilöt. Sitä kohderyhmää palvelemaan Hiisi on palkannut erikseen myynti-, asiakaspalvelu- sekä aluehenkilöresurssia. Huoneistoja vuokrataan tilaispäisasunnoiksi myös oman asunnon remontin tai vauriokorjauksen ajaksi. Tilapäiskotia on myös tarvittu, tilanteen syystä tai toisesta kriisiytyessä kotona, sekä muihin, kovin moninaisiin tarpeisiin. Kriisitilanteisiin liittyen, Hiisi tarjosi asuntoja korona pandemian aikana korvauksetta terveydenhoitohenkilökunnan käyttöön. Tällä hetkellä tarjoamme kalustetun kodin Ukrainalaisperheelle Espoossa. Viranomaisen vaatimus kalustettujen asuntojen vuokraamisen lopettamisesta ei vastaa nykyistä jakamistaloutta, eikä toisaalta työelämän pirstaloitumisen vaatimuksia, mikä edellyttää joustavia asumisen lyhytaikaisia järjestelytarpeita. Hiisin perheyrittäjien mielestä asiaa tulisi lähestyä ratkaisukeskeisesti, eikä yksipuolisilla kielloilla ja sanktioiden asettamisella. Toimiala on ollut olemassa jo ainakin 30 vuotta ja työllistää suoraan ja välillisesti tuhansia ihmisiä, jotka menettävät työpaikkansa, jos asunnon vuokraaminen lyhytaikaisesti asumiskäyttöön katsottaisiin asemakaavan vastaiseksi sillä perusteella, että asunnon omistaja on uskonut tehtävän elinkeinonharjoittajalle.

Hiisi on KAT Ry:n (Kalustettujen Asuntojen Toimijat, <https://www.kalustettujenasuntojentoimijat.fi/>) jäsenyritys. Toimimme vastuullisesti taloyhtiöissä mm. noudattamalla yhdistyksen laatimia eettisiä ohjeita. Korkeimman hallinto-oikeuden 2014:143 ratkaisun mukaan, kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan sallittavuutta asemakaavan kannalta arvioitaessa, ratkaisevia ovat toiminnan tyypilliset vaikutukset. Asiassa pitäisi olla riidatonta, ettei kyseessä olevia Pursikadun asuinhuoneistoja ole käytetty muuhun kuin asumiseen, jolloin toiminnan tyypilliset vaikutukset eivät poikkea asemakaavasta.

Rakennusvalvonnan perustelut

Rakennusvalvonnalta on haettu ja rakennustarkastaja on 5.7.2017 myöntänyt rakennusluvan asuinrakennuksen rakentamiseen, joka johtaa asuinrakennuksen ja kahden talousrakennuksen purkamiseen osoitteessa Pursikatu 4. Rakennuksissa on yhteensä 12 huoneistoa kooltaan 27-40 neliömetriä. Kohde hyväksyttiin valmistuneeksi muutosluvan 21-1157-RM mukaisesti 6.4.2022. Kohde on hyväksytty käyttöön otettavaksi 26.3.2021. Huoneistot ovat varattavissa Hiisi Homes: n kotisivujen kautta. Huoneistoja on ollut syksyn 2021 ja kevään 2022 aikana mahdollista vuokrata yhdeksi yöksi tai pidemmäksi ajaksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hiisi Homes:n kotisivujen mukaan huoneistot ovat kalustettuja ja niiden hintaan sisältyy wifi, vesi, lämmitys, sähkö, vakuutus, liinavaatteet, pyyhkeet, astiat, aloituspaketti perustarvikkeita ja siivous.

Asuinhuoneistojen rakennusluvan mukainen käyttö ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen asetusten nojalla. Maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 5 momentin mukaan rakennuksen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Ympäristöministeriön 1.1.2018 voimaan tullessa asetuksessa asuin-, majoitus- ja työtiloista 2 §:n 1 momentin 8 kohdassa on määritelty, että majoitustilalla tarkoitetaan kalustettua huonetilaa, joka on ensisijaisesti tarkoitettu tarjottavaksi ammattimaisesti tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Asetuksen perustelumuistiossa todetaan, että asuinhuoneisto, jota tarjottaisiin toistuvasti asiakkaille lyhyillä, alle puolen vuoden vuokrasopimuksilla, rinnastuisi myös majoitustilaan. Hiisi Homes:n harjoittama toiminta asuinhuoneistoissa vastaa täysin ympäristöministeriön asetuksen ja sen perustelumuistion majoitusmääritelmää.

Kotikuntalain 7 § koskee muuttajan ilmoitusvelvollisuutta. Pykälän 1 momentin mukaan, kun joku muuttaa kotikuntaa tai siellä olevaa asuinpaikkaa, hänen on aikaisintaan kuukautta ennen muuttopäivää ja viimeistään viikon kuluttua muuttopäivästä ilmoitettava siitä Digi- ja väestötietovirastolle. 3 momentin mukaan henkilön on ilmoitettava myös tilapäinen asuinpaikkansa Digi- ja väestötietovirastolle, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta. Kotikuntalain 8 §:n mukaan rakennuksen omistaja tai tämän edustaja on tarvittaessa velvollinen antamaan Digi- ja väestötietovirastolle kotikunnan ja siellä olevan asuinpaikan määräytymistä, tilapäisen asuinpaikan merkitsemistä sekä väestötietojärjestelmään merkittyjen tietojen tarkistamista varten tarpeellisia, hallussaan olevia tietoja rakennuksessa asuvista tai asuneista. Valtion ja kunnan viranomaisen on tarvittaessa velvollinen antamaan tarpeellisia, hallussaan olevia tietoja Digi- ja väestötietovirastolle kotikunnan ja siellä olevan asuinpaikan määräytymistä, tilapäisen asuinpaikan merkitsemistä sekä väestötietojärjestelmään merkittyjen tietojen tarkistamista varten.

Huoneiston omistaja ja haltija ovat tarvittaessa velvollisia antamaan Digi- ja väestötietovirastolle kotikunnan ja siellä olevan asuinpaikan määräytymistä, tilapäisen asuinpaikan merkitsemistä sekä väestötietojärjestelmään merkittyjen tietojen tarkistamista varten tarpeellisia, hallussaan olevia tietoja huoneistossa asuvista tai asuneista.

Digi- ja väestötietoviraston väestötietojärjestelmän mukaan asuinkerrostalossa osoitteessa Pursikatu 4 oli 15.6.2022 kirjoilla yksi henkilö asunnossa A 4.

Kotikuntalain 7 §:n 3 momentin mukaan henkilön on ilmoitettava myös tilapäinen asuinpaikkansa Digi- ja väestötietovirastolle, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta. Tätä lyhemmissä asumisjaksoissa

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

osoitteenmuutosta ei ole tarpeen tehdä. Näin ollen voidaan tämän kotikuntalain säännöksen nojalla tulkita, että yli kolme kuukautta kestävä tilapäinen asuminen ei ole majoitusta.

Kotikuntalain säännöksen perusteella voidaan myös katsoa, että kolmea kuukautta lyhyemmät asunnon vuokrausjaksot majoitustoiminnaksi, mikäli muut Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksessä määritellyt edellytykset täyttyvät.

Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksessä on veloitteen asettamisen kriteereiksi asetettu asunnoissa harjoitettavan toiminnan laatu ja laajuus, huoneistojen vuokraamisen yhteydessä tarjotut palvelut, toiminnan tyypilliset vaikutukset suhteessa asemakaavan pääkäyttötarkoitukseen ja rakennuslupa- ja millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.

Kun 12 asuinhuoneistoa sisältävää asuntokerrostaloa käytetään kokonaisuudessaan majoitukseen, on toiminta katsottava laajamittaiseksi. Lyhytaikainen minimissään yhden vuorokauden kestävä majoittautuminen ei luonteeltaan ja laadultaan vastaa asuntokerrostaloasumista. Asukkaat voivat vaihtua asunnoissa päivittäin, mikä ei ole tyypillistä kerrostaloasumiselle.

Edellä kerrotulla tavalla harjoitetun majoitustoiminnan tyypilliset vaikutukset poikkeavat siitä, mitä asemakaava ja rakennuslupa sallivat. Asemakaavan ja rakennuslupan mukaan tonttia saa käyttää vain asumiseen, ei majoitukseen. Lisäksi tarjotut oheispalvelut ylittävät sen, mitä normaalissa asumisessa on yleistä.

Korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksessä arvioitiin myös majoituksen konkreettisia vaikutuksia asuntokerrostalon normaalissa asumiskäytössä olevien asuntojen käyttämiseen. Tässä tapauksessa rakennus on kokonaisuudessaan otettu majoituskäyttöön, joten vastaavia konkreettisia vaikutuksia ei voi olla. Tämä ei kuitenkaan mahdollista harjoitettua laajamittaista majoitustoimintaa.

Kaiken edellä mainitun perusteella asuinkerrostalossa harjoitetaan lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvaa tarjontaa. Yhtiön vuokraamissaan huoneistoissa harjoittama toiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen vastaa tyypillisiltä vaikutuksiltaan asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennuslupan mukaista asuinkerrostaloasumista, vaan se on asemakaavan ja rakennuslupan vastaista majoitustoimintaa.

Majoitustoimintaa harjoittavan velvollisuus on majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain 6 §:n mukaan tehdä ilmoitus majoitusliikkeeseen saapuvasta matkustajasta. Se, että matkustajailmoitusta ei tehdä, ei muuta toimintaa asumiseksi. Sama koskee terveydensuojelulain mukaista ilmoitusta majoitustoiminnasta kunnan terveydensuojeluviranomaiselle. Ilmoituksen tekemättä jättäminen ei muuta toimintaa asumiseksi.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Vastineissa todetaan, ettei vuokrasuhteen pituudella ole vaikutusta käytön riskillisyyteen. Tältä osin on todettava, että majoitustiloja koskevat ankarammat määräykset koskien muun ohella poistumisteitä perustuvat siihen, että huoneistossa väliaikaisesti oleskelevilla ei voida olettaa olevan yhtä hyviä tietoja rakennuksen kulkureiteistä kuin vakituisesti niissä asuvilla. Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017), mukaan rakennuksessa on oltava riittävästi sopivasti sijoitettuja, tarpeeksi väljiä ja helppokulkuisia uloskäytäviä niin, että poistumisaika rakennuksesta ei ole vaaraa aiheuttavan pitkä. Rakennuksen jokaiselta poistumisalueelta, jossa muutoin kuin tilapäisesti oleskelee tai työskentelee henkilöitä, on oltava vähintään taulukon 11 mukainen lukumäärä toisistaan riippumattomia, erillisiä ja tarkoitukseen sopivia uloskäytäviä. Taulukon 11 mukaan esimerkiksi muussa kuin asuntokäytössä olevassa rakennuksessa palolta suojattuja uloskäytäviä tulee olla vähintään kaksi. Nykyisessä ratkaisussa (asuntokäyttö) toisena uloskäytävänä (varatie) toimii parveke. Tätä ratkaisua ei hyväksytä majoituskäytössä.

Edelleen vastineessa on todettu, ettei vaatimukselle uuden rakennusluvan hakemisesta ole esitetty perusteita. Tältä osin todetaan, ettei rakennusvalvonta ole kehottanut hakemaan uutta rakennuslupaa, vaan lopettamaan kiinteistön rakennusluvan vastaisen käytön. Rakennusluvan myöntäminen käyttötarkoituksen muutokselle majoitustilaksi ei edes ole mahdollista, koska kiinteistön asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuminen. Vastineessa on edelleen todettu, että viranomaisen olisi tullut ohjata toiminnanharjoittajaa. Rakennusvalvonta on ohjeistanut hakemaan asemakaavamuutosta, jotta myös rakennuslupa käyttötarkoituksen muuttamisesta majoitustoimintaa voitaisiin myöntää. Rakennusvalvonta ei kuitenkaan voi sallia käyttötarkoituksen vastaista käyttöä asemakaavaprosessin aikana.

Edellä mainitun perusteella rakennusvalvonta esittää, että kiinteistön omistaja ja toiminnanharjoittaja veloitetaan lopettamaan majoitustoiminta kiinteistöllä 1.7.2022 alkaen. Veloitteen tehosteeksi esitetään asetettavan 20 000 euron suuruinen uhkasakko sekä 5000 euron suuruinen juokseva uhkasakko jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin veloitetta ei ole noudatettu.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 § Uhkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 § ja 21 §

Tiedoksi

Kiinteistön haltija ja omistaja saantitodistuksin, Juha Lehtilä, Jyrki Ottman, Heidi Ruonala

Liitteet

1 Selityspyyntö 28.3.2022

(Verkkojulkisuus rajoitettu)

2 Hiisin_vastaus_selvityspyyntöön_Pursikatu_4_30.5.2022.pdf

(Verkkojulkisuus rajoitettu)

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

3 KKOY TAMPEREEN PURSIKATU 4 Vastaus selvityspyyntöön.pdf

(Verkkojulkisuus rajoitettu)

4 Selvityspyyntö 7.10.2021.pdf

5 Pursikatu 4 selvitys 3.11.2021

(Verkkojulkisuus rajoitettu)

6 KEHOTUSKIRJE 16.11.2021

7 TARKASTUSLAUSUNTO 28.3.2022

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetettiin nähtäväksi 27.6.2022 kaupungin internetsivuille www.tampere.fi

Päätös on annettu postin kuljetettavaksi 27.6.2022

Muutoksenhakuviranomainen

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Tampere

27.06.2022

Hanna Sandström

Hallintosihteeri

21.06.2022

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Valitusosoitus

§65

Valitusosoitus

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Viranomaisella on lisäksi valitusoikeus, jos laissa niin säädetään tai jos valitusoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1
13100 Hämeenlinna
faksi: 029 56 42269
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Yleistiedoksiannossa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta kaupungin verkkosivuilla. Jos ilmoitus julkaistaan kaupungin verkkosivujen lisäksi myös sanomalehdessä, katsotaan tiedoksiannon tapahtuneen kuitenkin seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta verkkosivuilla. Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

- vaatimuksen perusteet
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle.

Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.