

Rakennuksen luvaton käyttö kiinteistöllä 611-401-12-93/ Olovlig användning av byggnad på fastigheten 611-401-12-93

Rakennus- ja ympäristöjaosto 27.06.2024 § 58
76/10.03.00.03/2023

Valmistelu/lisätiedot

Beredare/ mer information Palvelualuejohtaja/ Serviceområdesdirektör Esko Halmesmäki, puh. 0400 775 527 tai etunimi.sukunimi@askola.fi / fornamn.efternamn@askola.fi

Kiinteistöllä KALLIONSYRJÄ 611-401-12-93 on rakennuslupa tunnuksen mukaan rakennus, joka on merkittynä käyttötarkoitukseltaan asuinrakennukseksi. Kiinteistönne sijaitsee Pornaisten pohjoiskylien osayleiskaava-alueella missä on sallittu ympäristöä häiritsemätön yritystoiminta.

Alueella asuvien naapurien ilmoitusten perusteella kiinteistöllänne sijaitsevaa asuinrakennusta käytetään vuokraustoimintaan. Rakennusvalvonnan selvitysten perusteella kiinteistöllä olevaa asuinrakennusta mainostetaan internet sivuilla <https://www.kallionsyrja.fi> ja nimellä ”Villa Kallionsyrjä”. Vuokraustoiminta poikkeaa asuinrakennuksen käyttötarkoituksesta ja lisäksi vuokraustoiminta aiheuttaa häiriötä ympäristölle ja on tämän perusteella Pornaisten pohjoiskylien osayleiskaavan vastaista toimintaa.

Asuinrakennuksen käyttäminen laajamittaiseen ja ympäristöä häiritsevään vuokraustoimintaan ei ole sallittua ilman siihen tarkoitettuja rakennuslupia. Mikäli kiinteistöllä olevaa asuinrakennusta aiotaan käyttää esille tulleeseen laajamittaiseen vuokraustoimintaan ja minkä perusteella voidaan katsoa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuneen maankäyttö- ja rakennuslain 125 § 5 mom. ja rakennusjärjestyksen kohdan 2.1 mukaan, tulee asuinrakennukselle hakea rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokselle.

Vuokraustoiminnan laajuus voidaan myös tulkita majoitusliiketoiminnaksi ja sen perusteella rakennusvalvontaviranomainen voi edellyttää laajemman lupaharkinnan perusteella poikkeamisluvan hakemista maankäyttö- ja rakennuslain 171 § edellyttämällä tavalla.

Kiinteistöllä tapahtuva vuokraustoiminta on ollut jo pitempiäaikaista ja Askolan kunnan rakennusvalvonta ja rakennus- ja ympäristölautakunta on asiaa käsitellyt aikaisemmin kokouksissaan 30.9.2021 § 73 ja 28.4.2022 § 39. Näistä rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksistä kiinteistön omistajat ovat valittaneet Helsingin hallinto-oikeuteen, ja Helsingin hallinto-oikeus on antanut asiasta päätöksen 7.12.2022. Hallinto-oikeus on kumonnut rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökset ja palauttanut asian uudelleen käsiteltäväksi.

Hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan että: ”Koska kiinteistöllä harjoitettu toiminta on osayleiskaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista, on rakennus- ja ympäristölautakunnalla ollut näin ollen peruste velvoittaa valittajat lopettamaan kiinteistöllään harjoittamansa majoitustoiminta.”

Kiinteistön omistajia on kuultu ja kiinteistön omistajat ovat antaneet kuulemiseen vastineen 16.6.2022.

Alueella olevia naapureita on myös kuultu ja naapurien antaman selvityksen perusteella kiinteistöllä tapahtuva luvaton rakennuksen käyttövuokraustoimintaan on edelleen jatkunut saman tyyppisenä.

På fastigheten KALLIONSYRJÄ 611-401-12-93 finns en byggnad som enligt tillståndsnr ska användas som ett bostadshus. Er fastighet ligger i delgeneralplaneområdet för de norra byarna i Borgnäs. I området är

det tillåtet att utöva sådan affärsverksamhet som inte medför olägenheter för miljön.

Baserat på anmälan från grannar som bor i området används bostadshuset på er fastighet för uthyrningsändamål. Enligt byggnadsinspektionens utredningar annonseras bostadshuset på fastigheten på webbplatsen <https://www.kallionsyrja.fi> under namnet "Villa Kallionsyrjä". Uthyrningsverksamheten avviker från bostadshusets användningsändamål och dessutom orsakar uthyrningsverksamheten olägenheter för miljön och strider därför mot delgeneralplanen för de norra byarna i Borgnäs.

Att använda ett bostadshus för storskalig uthyrningsverksamhet som orsakar olägenheter för omgivningen är inte tillåtet utan bygglov.

Om bostadshuset på fastigheten ska användas för den omfattande uthyrningsverksamhet som har uppstått och om det kan anses att byggnadens användningsändamål har ändrats så att den motsvarar det som anges i 125 § 5 mom. i markanvändnings- och bygglagen och 2.1 § i byggnadsordningen, ska bygglov sökas för ändringen av användningsändamålet.

Uthyrningsverksamhetens omfattning kan också tolkas som inkvarteringsverksamhet och på denna grund kan byggnadstillsynsmyndigheten kräva att undantagslov söks på basis av en bredare tillståndsprövning, vilket förutsätts i 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

Uthyrningsverksamheten på fastigheten har pågått under en längre tid. Byggnadstillsynen jämte byggnads- och miljönämnden i Askola kommun har tidigare behandlat ärendet vid sina sammanträden 30.9.2021 (§ 73) och 28.4.2022 (§ 39). Fastighetsägarna har överklagat byggnads- och miljönämndens beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol, och Helsingfors förvaltningsdomstol gav sitt beslut i ärendet 7.12.2022.

Förvaltningsdomstolen upphävde byggnads- och miljönämndens beslut och remitterade ärendet för ny behandling.

I förvaltningsdomstolens beslut anges följande: "Eftersom den verksamhet som bedrivs på fastigheten strider mot gällande delgeneralplan och bygglov har byggnads- och miljönämnden därför haft fog för att förelägga klagandena att upphöra med sin inkvarteringsverksamhet på fastigheten." Fastighetsägarna har hörts i ärendet och de lämnade in sitt bemötande 16.6.2022.

Grannarna i området har också hörts och enligt den information som grannarna har lämnat in har den otillåtna användningen av byggnaden för uthyrning fortsatt på samma sätt.

Esittelijä/ Föredragande palvelualuejohtaja, elinympäristö Esko Halmesmäki

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristö jaosto määrää kiinteistön omistajille seuraavan päävelvoitteen:

Asuinrakennuksen käyttötarkoituksen vastainen käyttö vuokraus/majoitustoimintaan kiinteistöllä KALLIONSYRJÄ 611-401-12-93 tulee lopettaa 14.10.2024 mennessä. Mikäli vuokraustoimintaa aiotaan kiinteistön asuinrakennuksessa jatkaa tämän jälleen, tulee asuinrakennukselle hakea rakennuslupamenettelyn mukaisesti käyttötarkoituksen muutosta ja vuokraustoiminta ei ole sallittua ennen asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen saatua lainvoiman.

Määräystä on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Määräystä tehostetaan juoksevalla uhkasakolla (peruserä ja lisäerä), joka tuomitaan, mikäli päävelvoitetta ei ole noudatettu määräaikaan mennessä 14.10.2024. Uhkasakon peruserä on kiinteistönomistajille erikseen 5000

euroa / kiinteistön omistaja ja peruserän tuomitsemispäätöksen jälkeen kuukausittain erääntyvä lisäerä kiinteistön omistajille erikseen 2 500 euroa / kiinteistön omistaja joka kuukaudelta.

Beslutsförslag

Byggnads- och miljösektionen ålägger fastighetsägarna följande huvudförpliktelse:

Den olovliga användningen av bostadshuset för uthyrnings-/inkvarteringsverksamhet på fastigheten KALLIONSYRJÄ 611-401-12-93 ska upphöra senast 14.10.2024. Om uthyrningsverksamheten i bostadshuset på fastigheten ska fortsätta efter ovan nämnd dag måste man ansöka om ändring av användningsändamålet för bostadshuset i enlighet med bygglovsförfarandet. Uthyrningsverksamheten är inte tillåten förrän ändringen av användningsändamålet för bostadshuset har vunnit laga kraft.

Föreläggandet ska följas trots att en eventuell ändring söks.

Denna bestämmelse förstärks av ett löpande vite (grundbelopp och tilläggsbelopp) som kommer att utdömas om huvudförpliktelsen inte fullgörs senast tidsfristen 14.10.2024. Vitets grundbelopp är 5 000 euro per fastighetsägare, följt av ett ytterligare månatligt belopp på 2 500 euro per fastighetsägare för varje månad som följer efter beslutet om utdömande av grundbeloppet.

Motiveringar:

Markanvändnings- och bygglag 5.2.1999 / 132 §, 182 §, 125 §
Punkt 2.1 i byggnadsordningen
Förvaltningslag (434/2003) 34 §
Viteslag (1113/1990) 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 22 §

Påätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti

Beslut

Godkändes enligt beslutsförslag

Täytäntöönpano

Kiinteistön omistajat, kunnanhallitus, vastineen jättäneet naapurit

Verkställighet

Den fastighetsägare, kommunstyrelsen, grannarna som lämnat motsvarande

Lennu Sajomaa poistui Teams kokouksesta kello 19:46.

Lennu Sajomaa lämnade Teams mötet klockan 19:46.