

Turun hallinto-oikeuden päätös

PORIN KAUPUNKI

Saap. 30. 05. 2022

Antopäivä
25.5.2022

PRIDne - 2019 - 5180

Päätösnumero
22/0024/1

1 (5)

Diaarinumero
00412/20/4122
Finlex

Asia

Valitus rakennusvalvonta-asiassa

Valittaja

[REDACTED]

Päätös josta valitetaan

Porin ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta
29.1.2020

[REDACTED] ovat Porin ympäristö- ja lupapalvelujen lautakuntaan saapuneessa pyynnössään esittäneet, että Porin Ahlaisten Lampinjärven rannalla osoitteessa Kaitjärventie 45 on ammattiliiton omistama mökki, jota vuokrataan liiton jäsenille. Vuokraus on jatkuvaa ja täyttää majoitustoiminnan kriteerit. Alue on kaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Majoitustoiminta vaatisi kaavamerkinnän RM. Toiminta ei siten ole kaavan mukaista. [REDACTED] ym. ovat pyytäneet lautakuntaa kieltämään toiminnan.

Ympäristö- ja lupapalvelujen lautakunta on päättänyt olla ryhtymättä asiassa toimenpiteisiin.

Valitus

Päätös on kumottava ja asia palautettava lautakunnalle, jonka on ryhdyttävä toimenpiteisiin edellä mainitun toiminnan kieltämiseksi. Porin kaupunki on velvoitettava korvaamaan [REDACTED] oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Porin Teollisuustyöntekijät ry:n jäsenet eivät ole yhdistyksen tai mökin omistajia eikä heillä ole oikeutta määrätä mökin käytöstä. Porin Teollisuustyöntekijät ry:n jäseneksi voi yhdistyksen sääntöjen mukaan liittyä jokainen 15 vuotta täyttänyt palkansaaja, joka työskentelee Teollisuusliiton järjestämis- ja sopimusalueilla eli vuokraajakohderyhmä on avoin. Se, että mökkiä vuokrataan

Osoite
Sairashuoneenkatu 2-4
PL 32, 20101 TURKU

Puhelinvaihe
029 56 42400

Faksi
029 56 42414

Sähköposti
turku.hao@oikeus.fi

hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

avoimesti jäsenille, merkitsee kaavamääräysten vastaista vuokraus-, matkailu- ja majoitustoiminnan harjoittamista. Yleinen vuokraustoiminta on kaava-alueella kiellettyä. Sitä paitsi vuokralaisiksi hyväksytään muitakin, jos yksikin vuokraajista on yhdistyksen jäsen.

Mökin vuokraus koskee epätyypillisiä lyhytkestoisia majoitusjaksoja. Kiinteistölle majoittuvat henkilöt ovat alueella vieraina toisin kuin alueella pysyvästi asuvat, mikä merkitsee naapuruston kannalta muun muassa pysyvään asutukseen nähden heikompaa sosiaalista kontrollia. Mökin käytöstä aiheutuu valtavia melu- ja jäteongelmia. Mökin vuokralaiset menevät luvatta pysyvän kesämökin omistajien kiinteistöille aina saunarantaan saakka.

Asian käsittely ja selvittäminen

Porin ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta on antanut lausunnon.

Porin Teollisuustyöntekijät ry (yhdistys) on antanut selityksen.

██████ on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeus on hankkinut kaupungilta lisäselvitystä alueen kaavoitus- ja rakennuslupatilanteesta. Selvitys on lähetetty tiedoksi ██████ ja yhdistykselle.

██████ on ilmoittanut oikeudenkäyntikulujensa määräksi 4 280,80 euroa.

Rakennusvalvontayksikön päällikkö on pitänyt oikeudenkäyntikulujen määrää kohtuullisena mutta kiistänyt niiden perusteen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen sekä vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Ratkaisun perustelut

Säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Pykälän 2 momentin mukaan asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 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 pysyvään asumiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikeamaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Asiassa saatu selvitys

Yhdistyksen omistama loma-asunto sijaitsee 4 319 m² suuruisella Lampinjärven rantaan ulottuvalla kiinteistöllä (kiinteistötunnus 609-421-1-646). Alueella on ranta-asemakaavana voimassa Lampin rantakaava. Loma-asunto sijaitsee loma-asuntojen korttelialueella (RA), jolle on osoitettu enintään neljä rakennuspaikkaa. Kaavamääräyksen mukaan kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa 1-asuntoisen loma-asuntorakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 80 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi 20 k-m² talousrakennusta. Loma-asunnolle ja saunalle on myönnetty rakennuslupa 8.4.2010. [REDACTED] omistaa ranta-asemakaavassa osoitetun viereisen rakennuspaikan ([REDACTED]).

Yhdistys on [REDACTED] toimenpidepyynnön johdosta rakennusvalvonnalle antamassaan vastineessa todennut, että yhdistyksellä on noin 2 200 jäsentä, joilla on käyttöoikeus loma-asuntoon. Yhdistys ei tavoittele voittoa, eikä sen jäseniltä mökin käytöstä pyydetty korvaus kata käyttökustannuksia, vaan se kuuluu kiinteistön huoltoon ja ylläpitoon. Mökki on jäsenille jäsenetu maksetusta jäsenmaksusta. Ammattimaisen vuokraustoiminnan perusteet eivät täyty edes verottajan mielestä. Kiinteistöä ei anneta käyttöön ulkopuolisille. Yhdistys ei tarjoa minkäänlaisia ateriat- tai aamiaispalveluja tai muitakaan palveluja. Ympäristölle aiheutuneisiin kahteen häiriöön on heti puututtu.

Lautakunta on hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa muun ohella todennut, että ammattiliitot ja muut sosiaaliset yhdistykset ovat tarjonneet jäsenilleen tai asiakkailleen, kuten eri lastensuojelujärjestöille, tuettua lomatoimintaa sosiaalisena etuna 1940–50-luvuilta saakka joko nimellistä korvausta vastaan tai kokonaan korvauksetta. Toiminta voidaan katsoa vakiintuneeksi käytännöksi Suomessa noin seitsemän vuosikymmenen ajalta. Kyseessä on kaavan mukainen loma-asunnon käyttö lomailutarkoitukseen. Loma-asunnon omistus on vain järjestetty toisella tavalla. Viime aikoina esille noussut Airbnb-ilmiö on uusi ja osittain sääntelemätön ilmiö, johon liittyvät lieveilmiöt eivät voi vaikuttaa vuosikymmenien aikana vakiintuneeseen paljolti sosiaaliselta pohjalta kehittyneeseen käytäntöön. Loma-asuntoa ei tarjota niin sanotun välityspalvelun kautta eikä sitä markkinoida yleiseen käyttöön. Toiminnalla ei tähdätä taloudelliseen voittoon. Mahdollisia sosiaalisia haittoja naapurustolle voi aiheutua myös yksityisomistuksessa olevan loma-asunnon käytöstä.

Yhdistys on hallinto-oikeudelle antamassaan selityksessä muun ohella todennut, että kaikki paikallaolijat eivät ole mökin vuokralaisina. Yhdistykseen kuulumattomat mökin käyttäjät ovat paikalla jäsenen vieraina, ja yleensä vieraat ovat henkilön perheenjäseniä.

■ on hallinto-oikeudelle antamassaan vastaselityksessä muun ohella todennut, että myös vieraat ovat vuokralaisia. Paikalle on useasti tultu pikkubussilla ja sitten juhlat ovat alkaneet. Mökit ovat lähellä toisiaan, minkä takia yleinen vuokraustoiminta on tällä kaava-alueella kiellettyä.

Oikeudellinen arviointi

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää aina rakennuslupaa. Arvioitaessa sitä, merkitseekö yhdistyksen harjoittama vuokraustoiminta loma-asunnon käyttötarkoituksen luvanvaraista muuttamista, on harkinnan lähtökohtana paitsi myönnetty rakennuslupa myös rakennuspaikalla voimassa olevassa kaavassa osoitettu maankäyttö. Arvioitaessa rakennuksen asianmukaista käyttöä on siten tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastaavatko käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia.

Loma-asuntojen käyttöön ei tyypillisesti liity samanlaista pysyvyyttä kuin vakituisten asuntojen käyttöön. Loma-asunnon käyttäjien tietynasteinen vaihtuvuus ja käyttöjaksojen lyhyys on loma-asuntojen käytölle tavanomaista. Vaikka yhdistyksellä on yli kaksituhatta jäsentä ja sen omistaman loma-asunnon käyttäjien joukossa on yhdistyksen jäsenten lisäksi perheenjäseniä tai ystäviä, loma-asuntoa ei tarjota vuokrattavaksi rajoittamattomalle henkilöpiirille. Yhdistys ei loma-asunnon vuokrauksen ohessa tarjoa vuokraajille muita palveluja. Asiassa on kysymys vain yhden yksittäisen loma-asunnon vuokraamisesta, eivätkä toiminnan vaikutukset alueen maankäyttöön rinnastu esimerkiksi mökkikylän tai hotellin toiminnan vaikutuksiin. Edellä sanottuun nähden kysymyksessä olevan loma-asunnon vuokraaminen yhdistyksen jäsenille ei ole luonteeltaan majoitustoimintaa, vaan se rinnastuu maankäytöllisiltä vaikutuksiltaan tavanomaiseen loma-asumiseen. Sillä, annetaanko loma-asunto jäsenten käyttöön korvausta vastaan tai korvauksetta, ei ole asiassa ratkaisevaa merkitystä. Koska toiminta on asemakaavan ja rakennuslupan mukaista, lautakunta on voinut olla ryhtymättä asiassa toimenpiteisiin.

Mikäli loma-asunnon käytöstä mahdollisesti aiheutuu ympäristölle häiriötä, arvioidaan tuota haittaa eri menettelyssä, esimerkiksi yleiseen järjestyksen piitoon kuuluvana asiana.

Asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että ■ vastaa itse oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 ja 2 mom, 125 § 5 mom sekä 182 § 1 mom
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioista 95 § 1 ja 2 mom.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (Hallintovalitus).

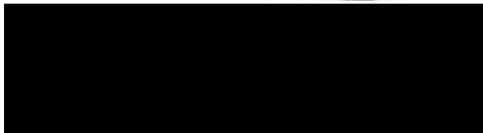
Asian ratkaisijat


hallinto-oikeustuomari


hallinto-oikeustuomari


hallinto-oikeustuomari
asian esittelijä

Toimituskirjan oikeaksi todistaa


lainkäyttösihteeri

Jakelu

Päätös tavallisena tiedoksiantona sähköpostitse


Asiamies: 

Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa

Jäljennös

Porin ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta

Liite hallinto-oikeuden päätökseen**VALITUSOSOITUS (Hallintovalitus)**

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aiheutta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika ja tiedoksisaantipäivä

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon **kirjeitse tavallisena tiedoksiantona** lähetetystä päätöksestä seitsemäntenä päivänä päätöksen lähettämisestä, jollei vastaanottaja näytä tiedoksisaannin tapahtuneen tätä myöhemmin. Päätös on lähetetty päätöksen antopäivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta. **Viranomaisen** tietoon asiakirjan katsotaan kuitenkin tulleen kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä **todisteellista tiedoksiantotapaa** vastaanottajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon vastaanottotodistuksen, saantitodistuksen tai tiedoksiantotodistuksen osoittamana päivänä. Sijaistiedoksiannossa tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä.

Käytettäessä **tavallista sähköistä tiedoksiantotapaa** vastaanottajan katsotaan saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä (sähköpostitse tai sähköisen asiointipalvelun kautta), jollei muuta näytetä. **Sähköisen asiointipalvelun kautta todisteellisesti** tiedoksi saadun päätöksen tiedoksisaantipäivä on päätöksen noutamispäivä asiointipalvelusta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot mukaan lukien se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Sen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Tämä koskee myös tilanteita, joissa valitus toimitetaan sähköisen asiointipalvelun kautta tai sähköpostitse. Asiakirjat voi toimittaa myös sähköisessä asiointipalvelussa. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Käyntiosoite:	Postiosoite:
Paasivuorenkatu 3	PL 180
00530 Helsinki	00131 HELSINKI

Puhelin: 029 56 40260 (kirjaamo)

Fax: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>