

TURUN HALLINTO-OIKEUS

Sairashuoneenkatu 2-4, PL 32, 20101 Turku
Puhelin 029 56 42400
Faksi 029 56 42414
Sähköposti turku.hao@oikeus.fi

LÄHETE

2647/18

4.5.2018

00660/18/4122

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta
PL 43
21101 NAANTALI

NAANTALIN KAUPUNKI
ASIANNRO LUOKITUS
79 07 -05- 2018 10.04.00
ARK.TUNNUS NIMIKIRJ.

Viite: valitus, Tuire Nurmio

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hallinto-oikeus pyytää oheisen valituksen johdosta

- 1) antamaan lausunnon ja
- 2) liittämään asiakirjoihin
 - lautakunnalle jätetyn toimenpidepyynnön
 - otteen voimassa olevasta ranta-asetuksesta
 - valituksessa mainitulla tontilla C 23 olevan rakennuksen lupa-asiakirjat
 - selvityksen asianosaisten kuulemisesta asiassa; kysymyksessä olevan tontin haltija, Soltaatinokka Oy
 - muut asian käsittelyssä kertyneet tai siihen liittyvät asiakirjat sekä
- 3) sisällyttämään lausuntoon luettelon lausunnon liitteenä olevista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastinepyynnön yhteydessä tietoonsa hallinto-oikeudessa olevan oikeudenkäyntiaineiston.

Lisäksi hallinto-oikeus pyytää ilmoittamaan asiasta tarvittaessa lisätietoja antavan henkilön nimen ja yhteystiedot.

Asian valmistelusta hallinto-oikeudessa vastaa Tuomo Knaapi.

Tämä lähete liitteineen sekä edellä pyydettyt asiakirjat on palautettava viimeistään 04.06.2018.


Emmi Ronkainen
lainkäyttösihteeri
029 56 42457

029 56 –alkuisiin numeroihin soittaessa puheluista peritään vain soittajan oman operaattorin sopimuksen mukainen paikallisverkko- tai matkapuhelinmaksu.

LAUSUNTOPYYNNÖN LIITTEENÄ OLEVAT ALKUPERÄISET VALITUSASIAKIRJAT ON PALAUTETTAVA HALLINTO-OIKEUTEEN LAUSUNNON KANSSA.

TURUN HALLINTO-OIKEUS

Sairashuoneenkatu 2-4

PL 32, 20101 Turku

Puhelin 029 56 42400

Faksi 029 56 42414

Sähköposti turku.hao@oikeus.fi

DIAARILEHTI

25.04.2018

Dnro: 00660/18

1. osasto

Saapunut: 24.4.2018

Vireille: 24.4.2018

Kokonaiskäsittelyn

alkamispäivä: 24.4.2018

K: Knaapi Tuomo

E: Knaapi Tuomo

Asia 4122 Rakennusvalvonta
Valitus

Kunta Naantali

Asian kuvaus

Toimenpidepyyntö lomarakennuksen käyttämisen kieltämisestä
majoitustoimintaan

Muutoksenhaunalainen päätös

Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunta

28.03.2018 nro:20

Muutoksenhakija

Tuire Nurmio

Muut asianosaiset

Plan 4 IT Oy

Soltaatinokka Oy

Tuire Nurmio
Linnankatu 53 E 184
20100 Turku
p. 040 555 1981
tuire.nurmio@gmail.com

Jätti Turun hallinto-oikeuteen

VALITUS

24/4 2018

Tuire Nurmio

TURUN HALLINTO-OIKEUDELLE

Pyydän, että Turun hallinto-oikeus kumoo Naantalin ympäristö- ja rakennuslautakunnan 28.3.2018 tekemän päätöksen toimenpidepyyntöäni koskevassa asiassa ja palauttaa asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Kuten valituksenalaisesta päätöksestä ja siihen liittyvistä asiakirjoista ilmenee, kysymys on kiinteistölle 529-548-2-16 lomarakennuksen rakennusluvan saaneen Plan 4 IT Oy:n vapaa-ajanasunnon käyttämisestä elinkeinotoimintaan vuokraamalla mökkiä internetissä lyhytaikaiseen majoitukseen. Vastaavanlaista toimintaa on KHO:n päätöksessä 26.9.2014/2865 (KHO:2014:143) pidetty ammattimaisesti tapahtuvana kalustettujen huoneiden ja muiden majoitustilojen tarjoamisena tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille eli elinkeinotoimintana harjoitettavana majoitustoimintana, joka vaatii majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain 1 §:n mukaisen luvan. Koska tällaista lupaa ei kyseiselle lomarakennukselle ole myönnetty, nykyinen käyttö on maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 1 momentin vastaista ja se tulisi kieltää maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin perusteella.

Alueelle on vuonna 1990 tehty ranta-asemakaava, jolloin silloisten maanomistajien tarkoituksena on mitä ilmeisemmin ollut ryhtyä myöhemmin perustamansa yhtiön kautta laajamittaiseen matkailutoimintaa. Siihen viittaa nyt kysymyksessä olevan korttelin 12 asemakaavamerkintä RM-2, ”matkailua palvelevien rakennusten korttelialue”. Saman ranta-asemakaavan yhteen kortteliin on osoitettu myös mahdollisuus rakentaa 1 500 neliön hotellirakennus. Suunnitelmat ovat kuitenkin jatkossa muuttuneet, koska suurin osa kaava-alueesta on tullut Soltaatinokka Oy:n omistukseen ja osakkeet on myyty yksittäisille henkilöille. Yhtiötä perustettaessa yhtiöjärjestyksen mukaan maa-alueen omistus- ja hallinto-oikeus on jäänyt yhtiölle ja korttelialueet on jaettu erisuuruisiin tontteihin, joille osakkaat ovat voineet itse hakea tarvitsemansa rakennusluvan. Vuonna 1990 laadittu ranta-asemakaava ei siten RM-2-korttelien osalta ole miltei osin toteutunut, vaan RM-alueille on myönnetty lomarakennusten luvat ja rakennettu tähän mennessä 47 yhteisrantaista loma-asuntoa. Toisin kuin valituksenalaisen päätöksen pöytäkirjassa mainitaan, nyt kysymyksessä olevan tontin C 23 hallintaan oikeutettu Plan 4 IT Oy on myös oman ilmoituksensa mukaan saanut

rakennusluvan lomarakennuksen rakentamiseen käyttötarkoituksena vapaa-ajan asuinrakennus. Internetin kautta tapahtuvaa vuokraustoimintaa yhtiö on harjoittanut noin neljän vuoden ajan ja heinäkuuta lukuun ottamatta vuokraus koskee lähinnä viikonloppuja, jolloin netissä ilmoitetuista vuodepaikoista riippumatta mökissä voi majoittua toistakymmentä juhlijaa, joiden holtitonta käyttäytymistä alueella ei kukaan pysty valvomaan.

Rakennusvalvonnan tulkinta siitä, että on aivan sama, onko lupa myönnetty normaalille lomarakennukselle vai majoitustoimintaa palvelevalle rakennukselle, ei ole lainmukainen. Se, että asemakaavamääräys mahdollistaa matkailua palvelevaa rakentamista, ei tarkoita, että ilman käyttötarkoituksen muutoslupaa elinkeinona harjoitettava vuokraustoiminta olisi nykyluvalla mahdollista. Kuten rakennusvalvontaan lähettämästäni kirjelmästä tarkemmin ilmenee, netissä tapahtuva vuokraustoiminta ei myöskään sovi muun yhteisön normaaliin lomanviettoon, joka tarkoittaa yhteisiä pelisääntöjä ilman yleistä järjestyksenvalvontaa sekä mökkiläisten säännöllistä osallistumista yhteisiin talkoo- ynnä muihin ympärivuotisiin huoltotöihin. Aikoinaan tehdyn matkailua palvelevan ranta-asemakaavan yhteydessä laadittiin myös rakennustapaohjeet, joiden mukaan rakennusten välille ei saa rakentaa aitoja. Koska korttelialueet yhtiöjärjestyksessä jaettiin tontteina yksittäisille osakkaille rakennettaviksi, rakennusten käyttötarkoituksella on erittäin merkittävä rooli. Siten esimerkiksi pelkästään vuokraustoimintaan käytettävän rakennuksen rakennusluvan yhteydessä tulisi huomioida tällaisen muista rakennusluvista poikkeavan käytön aiheuttamat ongelmat esimerkiksi edellyttämällä tontin aitaamista, jolloin satunnaisille vuokraajille tulisi selväksi, minkä alueen vuokralaisia he ovat, eivätkä käyttäisi naapureiden piha-alueita kuten vuokraamaansa. Käyttötarkoituksen muutosluvan vaatiminen tarkoittaisi myös sitä, että naapureilla olisi mahdollisuus lausua oma mielipiteensä muuttuneesta tilanteesta.

Koska lomarakennuksen tosiasiallinen käyttö on erilaista kuin mihin rakennuslupa on aikanaan myönnetty, lautakunnan olisi tullut kieltää rakennuksen käyttö majoitustoimintaan.

Turussa, 24. päivänä huhtikuuta 2018



Tuire Nurmio
varatuomari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 20

28.03.2018

Toimenpidepyyntö vapaa-ajanasunnon käyttämisestä vuokraukseen

79/10.04.00/2018

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 28.03.2018 § 20

Rakennuslakimies Turo Järvinen 22.3.2018:

Rakennusvalvontatoimisto on vastaanottanut toimenpidepyynnön, joka koskee Kiinteistöosakeyhtiö Soltaatinnokan omistamalla kiinteistöllä sijaitsevan vapaa-ajanasunnon vuokraamista tilapäiseen lomamajoitukseen. Pynnön mukaan vuokratoiminnasta aiheutuu muun muassa järjestyshäiriötä alueen muille vapaa-ajanasukkaille.

Liitteenä on toimenpidepyyntö.

LIITE A3, YMPRA 28.3.2018

Toimenpidepyynnön johdosta rakennusvalvonta on kuullut vapaa-ajanasunnon vuokraajaa. Vastine on liitteenä.

LIITE A4, YMPRA 28.3.2018

Alueella on voimassa Tanila–Maitilan ranta-asemakaava vuodelta 1990. Kyseiset vapaa-ajanasunnot sijaitsevat korttelialueilla, joilla on asemakaavamerkintä RM-2 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa erillisiä 1-kerroksisia majoitusrakennuksia. Tällaisen rakennuksen enimmäiskerrosala saa olla 50 m². Korttelialueen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja alueella on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavassa rakennuskorttelin merkittyä majoitusrakennusten lukumäärää ei saa ylittää. Ranta-asemakaava kaavamerkintöineen on oheismateriaalina.

Oheismateriaalina oli: Tanila-Maitilan ranta-asemakaava

Vapaa-ajan/lomarakennuksen vuokraaminen alueella on ranta-asemassa osoitetun käyttötarkoituksen "Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen" mukaista. Perinteinen vapaa-ajan asuminen (loma-asuntojen alue) osoitetaan kaavoissa merkinnällä RA erotuksena matkailua palvelevien rakennusten alueeseen RM.

Soltaatinnokan alueelle haetuista ja myönnettyistä rakennuslupa-asiakirjoista ei ilmene, onko jonkin rakennuksen osalta käyttötarkoituksena ollut majoitusrakennus vai lomarakennus. Rakennusvalvonta on hakemuksista tulkinnut ovatko rakennukset asemakaavamääräysten ja asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisia. Rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan edellytykset ja määräykset ovat aikanaan olleet kummankin käyttötarkoituksen osalta samat.

Yleinen järjestyksenvalvonta tai järjestyshäiriöihin puuttuminen kuuluu poliisille eikä rakennusvalvontaviranomaisilla ole sen osalta toimivaltaa.

Perusteita rakennusvalvontaviranomaisen toimenpiteisiin ryhtymiselle

asiassa ei ole löytynyt, jonka johdosta esitän, että ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee toimenpidepyynnön tietoonsa saatetuksi ja päättää yllä olevin perustein olla ryhtymättä enempiin toimenpiteisiin asiassa.

RAKENNUSTARKASTAJA:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee 29.1.2018 toimitetun toimenpidepyynnön tietoonsa saatetuksi ja päättää yllä olevin perustein olla ryhtymättä enempiin toimenpiteisiin asiassa.

YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA:

Rakennustarkastajan ehdotus hyväksyttiin.

Otteen oikeaksi todistaa Naantalissa 3.4.2018


Tiina Kemppi
pöytäkirjanpitäjä

Muutoksenhakuohje

Toimielin Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Kokouspäivämäärä 28.3.2018

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä

Pöytäkirja on 3.4.2018 pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.naantali.fi.

Valitusosoitus § 20.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta valitusviranomaiselta kirjallisella valituksella.

Valituskirjassa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite; päätös, johon haetaan muutosta; miltä osin päätöksestä valitetaan; ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä.

Valituskirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituskirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valituskirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valitusviranomaisen, postiosoite ja käyntiosoite:

Turun hallinto-oikeus
Postiosoite: PL 32, 20101 Turku
Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2–4, 20100 Turku

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla valituksen käsittelystä hallinto-oikeudessa perittävä oikeudenkäyntimaksu on 250 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiarühmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.