



8.5.2018

Turun hallinto-oikeus
PL 32
20101 Turku

Viite: Turun hallinto-oikeuden lähete 4.5.2018, 2647/18, asia 00660/18/4122

Asia: Lausunto toimenpidepyyntöä koskevassa asiassa.

Lausunnon antaja: Naantalin kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta

Valittajat: Tuire Nurmio

Päätös, jota valitus koskee:

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös 28.3.2018 § 20

Valittajan vaatimukset: Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös on kumottava ja palautettava ympäristö- ja rakennuslautakunnan uudelleen käsiteltäväksi.

Lausunto: Läheteasiakirjat palauttaen ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää lausuntoon seuraavaa.

Majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annetun lain 1 §:ssä määritellään muun muassa majoitustoiminta. Lain 2 §:n 3 –kohdassa säädetään, että lain soveltamisalan ulkopuolelle jää ”vain yhteisön, säätiön tai laitoksen omalle henkilöstölle tarkoitettu loma-asunnon tai muun majoitustilan tarjoaminen”.

Plan4IT Oy on toimenpidepyynnön johdosta pyydettyssä vastineessaan 19.3.2018 ilmoittanut, että mökkiä käytetään myös yrityksen henkilökunnan ja heidän perheidensä virkistyskäyttöön. Tämän osalta ei siis lain mukaankaan ole kyse majoituselinkeinotoiminnasta.

Vastineen mukaan mökki olisi myös suurimman osan kalenterivuodesta tyhjiällä.

Tapauksesta KHO:2014:143 korkein hallinto-oikeus totesi, että kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan sallittavuutta *asemakaavan kannalta* arvioitaessa *ratkaisevia olivat toiminnan tyypilliset vaikutukset*. Vaikutusten kannalta se, että

8.5.2018

puheena oleva kiinteistön käyttö perustui vuokrasuhteisiin eikä omistusasumiseen, tai se, että kysymys oli liiketoiminnasta, ei sellaisenaan ollut ratkaisevaa. Olennaista oli sen sijaan se, että kysymys oli **omakotialueelle** epätyypillisistä lyhytkestoista majoitusjaksoista, osin loma-asuntokäytöstä. Tontille majoittuvat henkilöt olivat alueella vieraina toisin kuin alueella pysyvästi asuvat omakotiasukkaat. Tämä merkitsi naapuruston kannalta muun muassa pysyvään asutukseen nähden heikompaa sosiaalista kontrollia. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. Kiinteistöllä harjoitettu toiminta ei asiassa saadun selvityksen perusteella vastannut kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista omakotiasumista. Kyseinen ranta-alueella sijaitsevan kiinteistön laajamittainen vuokraaminen loma-asuntokäyttöön ei liioin vastannut vaikutuksiltaan kyseisessä asemakaavassa nimenomaisesti sallittua pienimuotoisten työ- ja palvelutilojen sijoittamista asuntotonteille. Kiinteistöllä harjoitettu toiminta oli näin ollen asemakaavan ja voimassa olevan rakennusluvan vastaista.

Kyseessä olevassa tapauksessa alue on ranta-asemakaavassa osoitettu RM-2 merkinnällä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Rakennusvalvonnan tietojen mukaan Soltaatinokka Oy:n omistaman kiinteistön tai ainakin kyseisten korttelien ranta-asemakaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan ja alueella sijaitsee valittajan ilmoituksen mukaisesti 47 loma-asuntoa, jolloin ranta-asemakaavan osalta ei voitane myöskään todeta, että kaava olisi jäänyt pääosin toteutumatta. Ranta-asemakaavan määräykset ovat siten voimassa, myös käyttötarkoitus matkailua palveleville rakennuksille.

Tapauksesta KHO:2014:143 ilmenevä oikeusohje siitä, että kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan sallittavuutta *asemakaavan* kannalta arvioitaessa ratkaisevia ovat toiminnan tyypilliset vaikutukset. Liikennöintiä loma-asunnolle viikonloppuisin ja/tai loma-aikoina sekä liikkumista Soltaatinokka Oy:n kiinteistön alueella ei voine pitää olennaisesti poikkeavana alueelle tyypillisestä käytöstä. Osakeyhtiön osakkaan velvollisuudet osakeyhtiötä sekä keskinäisessä osakeyhtiössä toisia osakkaita kohtaan ilmenevät osakeyhtiölaista, yhtiöjärjestyksestä tai mahdollisesti yhtiön järjestyssäännöistä. Osakkaan mahdolliseen lain tai sääntöjen vastaiseen menettelyyn puuttumiseen löytynee keinot osakeyhtiölaista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että loma-asuntoalueelle ei ole epätyypillistä lyhytaikainen oleskelu tai majoittuminen ja siihen liittyvä liikennöinti sekä kulkeminen. Toiminnan ei siten voi katsoa olevan voimassa olevan ranta-asemakaavan majoituskäytön vastaista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää lausuntonaan, että valitus aiheettomana hylätään.

Lisätietoja asiassa antaa tarvittaessa rakennustarkastaja Markku Aro, puh. 050 4649 911.



8.5.2018

YMRÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA

Markku Aro
rakennustarkastaja

Turo Järvinen
rakennuslakimies

Liitteet:

- läheteasiakirjat,
- lupahakemus liitteineen,
- oikeaksi todistettu ote kaavasta vahvistamis-/hyväksymismerkintöineen,
- kaavamääräykset,
- asiakirjaluettelo yllä mainituista asiakirjoista