Hallintopakkoasia, rakennusluvan vastainen käyttö osoitteessa Varvintie 37

3056/10.03.00.07/2019

Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.05.2020 § 76

Valmistelija: kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi, 02 778 2302, rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki, kaavoitusinsinööri Timo Alhoke.

Kiinteistön 734-640-1-356 käytöstä majoitus -ja tapahtumapalveluliiketoimintaan (Villa Seaview) liittyvä asian käsittely ja taustat

Villa Seaviewissa suoritettiin Salon kaupungin ympäristöterveydenhuollon terveydenhuoltolain mukainen tarkastus 5.3.2019. Tarkastuksessa ilmeni, että toiminta vastaa ilmoitettua käyttöä (hostellit/motelli). Villa Seaviewissa on muun muassa majoitushuoneita 22 petipaikkojen enimmäismäärällä, rantasauna kahdella petipaikalla. (SH/26/2019). Toimintaa on markkinoitu eri nettisivuilla, paikallislehdissä ja ulkomaisilla majoitussivuilla. Kiinteistöllä ei asuta vakituisesti. Asianosaisen mukaan se toimii tällä hetkellä toisena asuntona perheen sekä lähipiirin yksityis- ja edustuskäyttöön. Asianosaiselle ([redacted]) lähetettiin selvityspyyntö koskien kiinteistön 734-640-1-356 käyttöä. Selvityspyynnön taustalla oli 11.4.2019 esitetty käsitys, jonka perusteella on aihetta olettaa, että kiinteistön käyttö tapahtuisi vastoin AO -asemakaavamerkintää. Selvityspyynnössä esitettiin keskeiset maankäyttö- ja rakennuslain säännökset (Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 125 §, 135 §.) Lisäksi asianosaiselle ilmoitettiin, että Salon kaupungilla on mahdollisuus puuttua asemakaavalla olevan rakennuksen käyttötarkoituksen vastaiseen käyttöön. Asianajaja [redacted] toimitti asianosaisen puolesta selvityksen liitteineen 12.6.2019. Selvitys käsiteltiin Salon kaupungin rakennus- Ja ympäristövalvonnan johtoryhmässä 26.6.2019. Johtoryhmän linjaus annettiin tiedoksi asianosaiselle 27.6.2019. Linjauksessa neuvottiin hakemaan poikkeamislupaa asemakaavamääräyksestä määräaikaan 30.8.2019 mennessä, jos sen markkinointia on tarkoitus jatkaa samanlaisena. Viestissä myös ilmoitettiin, ettei kiinteistöllä tapahtuvan toiminnan markkinoitu sisältö ole sopusoinnussa AO-asemakaavamerkinnän kanssa, aiemmassa selvityspyynnössä esitetty oikeuskäytäntö huomioiden. Poikkeamishakemusta ei ole tullut vireille.

Asiaan saapunut toimenpidepyyntö toiminnan lopettamiseksi ja asian eteneminen

Salon rakennus- ja ympäristölautakunnalle saapui 7.10.2019 toimenpidepyyntö kiinteistön 734-640-1-356 kaavanvastaisen (AO) hotelli- ja kokoustoiminnan kieltämisestä. Ilmoittajina toimivat [redacted] naapurit, jotka ovat perustelleet vaatimustaan lisääntyneillä liikenteen haitoilla ja muilla häiriöillä naapurustossa, jota majoitustoiminta aiheuttaa.

Toimenpidepyynnöstä annettiin kiinteistön omistajalle mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Ilmoitusta on käsitelty rakennus- ja ympäristövalvonnan linjauksen mukaisesti ja asiaan pyydettiin myös kaavoituksen kannanotto. Asianosaiselta on pyydetty asiaan vaikuttavista seikoista lausuma. Vaatimus toimenpidepyynnön mukaisesta valvontatoimenpiteiden kohdistamisesta asemakaavan vastaiseen käyttöön on toistettu ilmoittajan osalta.
Asianosainen otti yhteyttä asian valmistelijaan sähköpostitse 9.12.2019. Sähköpostiviestissä asianosainen ilmoittaa saaneensa tiedon kiinteistöön kohdistuvasta viranomaismenettelystä julkisen median sekä myöhemmin rakennus- ja ympäristölautakunnan 11.12.2019 kokouksen asialistasta. Asianosainen esittää mielipiteensä ja näkemyksensä perusteluineen. Lisäksi asianosainen ilmoittaa olevansa tyytymätön asian käsittelyyn ja esittää vaatimuksen käsittelyn siirtämisestä eteenpäin maaliskuulle. Lisäksi asianosaisen vaatimuksena on valmistelijan vaihtaminen.
Valmistelijan sähköpostissa 9.1.2020 ilmoitetaan asianosaiselle asian olevan kaupungin sisäisessä käsittelyssä asialistalta poiston jälkeen, ja ehdotetaan ajankohtaa tapaamiselle kaavoituksen ja rakennusvalvonnan edustajien kanssa agendalla menettelyn vaiheet, kuulemisten sisältö, aiempi keskustelu ja kaavamuutoksesta keskustelu.
Asianosainen on vastannut sähköpostiin 14.1.2020 ilmaisten näkemyksensä edelleen siitä, ettei kiinteistöä ole käytetty maankäyttö- ja rakennuslain, asemakaavan tai rakennusluvan vastaisesti. Sähköposti sisältää täydentäviä perusteluja asianosaisen näkemyksestä asiaan ja asian käsittelyyn. Ehdotus tapaamisajankohdasta helmikuulle, myöhemmin tapaamisen ajankohdaksi sovitaan 10.2.2020.
Asianajajan esteen vuoksi asianosainen perui tapaamisen sähköpostitse 4.2.2020. Asiaa oli tarkoitus käsitellä tapaamisessa sen jälkeen, kun kuulemisprosessi oli alun perin toimenpyynnön osalta loppuunsaatettu ja valmisteleva virkamies oli saattanut sen perusteella päätösehdotuksensa rakennus- ja ympäristölautakunnalle.

Maankäyttö- ja rakennuslain säännösten ja ohjaavan oikeuskäytännön mukainen asian arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 50 §:n mukaan alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.
Saman lain 57 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä. Asemakaavamääräykset voivat koskea myös haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista. Kiinteistölle on merkitty asemakaavassa erillispientaloasumisen merkintä AO.
Asiaan liittyy läheisesti oikeuskäytäntöä (KHO:2014:143). Tapauksessa oli kyse omakotialueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista majoitusjaksoista, osin loma-asuntokäytöstä. Ympäristölautakunta oli kieltänyt yhtiötä käyttämästä asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi (AO/s) osoitetulla korttelialueella sijaitsevaa tonttia majoitustoimintaan. Keskeisenä sisältönä

tapauksessa on todettu, että tontille lyhytkestoisesti majoittuvat henkilöt olivat alueella vieraina, toisin kuin alueella pysyvästi asuvat omakotiasukkaat. Tämä aiheuttaa naapuruston kannalta pysyvään asutukseen nähden heikempää sosiaalista kontrollia. Tapauksessa KHO on linjannut, että kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan sallittavuutta asemakaavan kannalta arvioitaessa ratkaisevia olivat toiminnan tyypilliset vaikutukset.
Selvityspyynnössä on asianosaiselle todettu KHO:2014:143 tapaukseen ja lainsäädäntöön nojaten, että kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. KHO:2014:143 linjauksen mukaan harjoitettu laajamittainen vuokraaminen loma-asuntokäyttöön kiinteistöllä on asemakaavan ja kyseessä olleen rakennusluvan vastaista.
KHO:n tulkinnan mukaisesti rakentamisen sijainnin ohjauksen ja käyttötarkoitusmääräysten avulla osoitetaan yhteiskunnan eri toiminnoille sopivat alueet, joissa toiminta ei aiheuta häiriötä muille. Tämän järjestelmän olennainen edellytys on se, että tiettyyn käyttötarkoitukseen varatulla alueella myös toiminnan vaikutukset pysyvät tasolla, joka vastaa käyttötarkoituksen yleistä luonnetta.
Maankäyttö- ja rakennuslain 58§:n 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.

Sovellettu lainkohta: maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §

Oheismateriaali 1 Toimenpidepyyntö kaavanvastaisen (AO) hotelli- ja kokoustoiminnan kieltämisestä (7.10.2019).
Oheismateriaali 2 Kiinteistörekisterin karttaote.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Asianosaista kehotetaan lopettamaan asemakaavamääräysten vastainen majoitustoiminta kiinteistöllä.

Päätös:

Merkittiin, että Seppo Kuisma poistui kokouksesta klo 18.11.

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.