

**Oikaisuvaatimus rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseen 13.5.2020 §76,
hallintopakkoasia**

3056/10.03.00.07/2019

Rakennus- ja ympäristölautakunta 10.06.2020 § 97

Valmistelija: kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi,
02 778 2302 ja lainopillinen avustaja Johanna Kuusisto.

Päätös oikaisuvaatimukseen

Oikaisuvaatimuksen kohde: Salon kaupungin rakennus- ja
ympäristölautakunnan päätös 13.05.2020, 3056/10.03.00.07/2019

Esitetty vaatimus:

██████████ on 5.6.2020 oikaisuvaatimuksessaan vaatinut Salon
kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen 13.05.2020
kumoamista. Päätös perustuu asianosaisen mukaan puutteelliseen tietoon.

Asian tausta:

Salon kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta on päätöksessään §76
13.05.2020 kehottanut asianosaista lopettamaan asemakaavamääräysten
vastainen majoitustoiminta kiinteistöllä 734-640-1-356. Päätöksen taustalla
olivat asianosaisen kiinteistöllä suoritettu ympäristöterveydenhuollon
terveydenhuoltolain mukainen tarkastus 5.3.2019. Lisäksi asianosaiselle
lähetetty selvityspyyntö 21.5.2019, ja ohjeistettu hakemaan
poikkeamislupaa asemakaavamääräyksestä. Kiinteistön käytöstä on tehty
toimenpidepyyntö 7.10.2019, ja sen jälkeen asianosaisen kanssa on käyty
sähköpostitse keskustelua. Päätöksen perusteena oli maankäyttö- ja
rakennuslain (132/1999) 58§, jonka 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 häiriötä aiheuttavien
ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien
asemakaavamääräysten vastaisia. Päätöksen perustana on lisäksi ollut
keskeisenä KHO:2014:143 tapauksessa asetettu tulkinta, jonka mukaan
tiettyyn käyttötarkoitukseen varatulla alueella myös toiminnan vaikutukset
pysyvät tasolla, joka vastaa käyttötarkoituksen luonnetta.
Asianosaisen oikaisuvaatimuksen mukaan hän on saanut tiedoksi
toimenpidepyynnön tiedoksi sähköpostilla 29.04.2020. Asianosaisen
mukaan toimenpidepyynnön väitteet ovat yksilöimättömiä,
toteennäyttämättömiä, harhaanjohtavia ja tiedoiltaan puutteellisia.
Asianosaisen 12.05.2020 toimittamaa vastinetta ei ole asianosaisen
mukaan saatettu lautakunnan tietoon. Asianosainen on erikseen vaatinut,
että Turun hallinto-oikeuden ratkaisu nro 15/03/03/1 toimitetaan

lautakunnan tietoon viimeistään 13.5.2020 kokouksessa. Oikaisuvaatimuksen mukaan prosessin aikana ei ole ilmennyt mitään, mikä kumoaisi väitteen kiinteistön 734-640-1-356 käytöstä majoitus -ja tapahtumapalveluliiketoimintaan.

Asian oikeudellinen arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 58§:n 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.

KHO:2014:143 linjauksen mukaan harjoitettu laajamittainen vuokraaminen loma-asutukseen kiinteistöllä on asemakaavan ja kyseessä olleen rakennusluvan vastaista.

Turun hallinto-oikeuden ratkaisussa nro 15/03/03/1 todetaan, ettei kysymystä kiinteistön käyttötarkoituksesta voida ratkaista pelkästään markkinoinnin perusteella, vaan ratkaisevaa asiassa on kiinteistön tosiasiallinen käyttö.

Asianosaisen selvityksen mukaan kiinteistö 734-640-1-356 ja siellä sijaitsevan rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on toimia asianosaisen ja hänen perheensä kakkosasuntona. Asianosainen ei ole saanut toimenpidepyynnössä 7.10.2019 esitettyjä väitteitä tietoonsa. Asianajaja lirolan asianosaisen puolesta tekemän selvityksen 12.06.2019 mukaan ”omistajan tietoon ei ole tullut mitään suunnalta kiinteistön käyttöä koskevia valituksia tai ilmoituksia häiriöistä. Lisäksi on huomattava, että kiinteistöllä on ollut omistajan toimesta henkilö valvomassa toimintaa silloin, kun kiinteistöllä on ollut vieraita.” Kyseisen selvityksen mukaan kiinteistö on hankittu ja rakennettu perheen omaan käyttöön ja muu toiminta on ollut sivuluonteista ja tarkoitettu vain kattamaan ylläpitokustannuksia. Lisäksi vuokrakäytössä olleen rakennuksen alakerran osuus koko rakennuksesta, ajallinen käyttö, tosiasiallinen käyttötarkoitus ja rakennuksen suunnittelu nimenomaan perheen kakkosasunnoksi osoittavat toiminnan olevan AO asemakaavamerkinän mukaista ja olennaisilta osin siihen tarkoitettua asumista.

Asiassa tapahtunut menettely

Asianosaisen mukaan koko prosessi perustuu toimenpidepyyntöön 7.10.2019. Asianosainen on oikaisuvaatimuksen mukaan saanut tiedoksi 29.04.2020. Oikaisuvaatimuksen mukaan päätös perustuu harhaanjohtaviin ja toteennäyttämättömiin väitteisiin, jotka on otettu päätöksen perustaksi asianosaisen vaatimuksesta ja valmistelijan vastakkaisesta lupauksesta huolimatta.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan §76 päätöksestä selviää, että 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.

Toimenpidepyyntö on asian käsittelyssä toiminut oheismateriaalina, ja päätöksen taustalla on kokonaisarviointi asiassa saatujen selvitysten perusteella. Kiinteistöllä on suoritettu ympäristöterveydenhuollon terveydenhuoltolain mukainen tarkastus 5.3.2019, ja tarkastuksen perusteella toiminta vastaa ilmoitettua (hostellit/motelli). Asiaa on lisäksi selvitetty selvityspyynnöin asianosaiselta ja toimenpidepyynnöstä on esitetty pyyntö lausuman antamiseen. Näin ollen asianosaiselle on varattu tilaisuus hallintolain (434/2003) 34§:n tarkoittamalla tavalla lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Lopputulokset

Asiassa vaikuttaa keskeisesti rakennus- ja maankäyttölain asettamat sääntely ja rajoitukset. Toiminnan jatkaminen edellyttäisi poikkeamisluvan hakemista 125§:n 5 momentissa tarkoittamalla tavalla. Asiassa katsotaan toiminnan olevan maankäyttö- ja rakennuslain sekä asemakaavamääräysten vastaista.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 58 § 2 momentti, 125 § 5 momentti

Hallintolaki (434/2003) 34 §

KHO:2014:143

Turun hallinto-oikeuden ratkaisussa nro 15/03/03/1 ilmenevä päättely ja sen perusteet.

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Oikaisuvaatimus hylätään. Asianosaista kehoitetaan lopettamaan asemakaavamääräysten vastainen toiminta.

Päätös:

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.