

Oikaisuvaatimus rakennustarkastajan viranhaltijapäätökseen kiinteistöillä harjoitetusta vuokraustoiminnasta

Tekninen- ja ympäristölautakunta 24.06.2026
431/03.04/2025

Valmistelija: Rakennustarkastaja Risto Salonen

Oikaisuvaatimus: Ilpo ja Sirkku Rekola ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen tekninen ja ympäristölautakunnalle koskien rakennustarkastajan 14.4.2026 tekemää viranhaltijapäätöstä, jolla hylättiin kantelut kiinteistöillä 435-402-1-137 ja 435-402-1-185 harjoitetusta vuokraustoiminnasta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että rakennustarkastajan päätös olisi lainvastainen, puutteellisesti perusteltu ja kaavan vastainen. Esitetyt väitteet perustuvat kuitenkin osin virheellisiin tulkintoihin voimassa olevasta lainsäädännöstä, kaavamääräysten soveltamisesta sekä lyhytaikaisen vuokrauksen oikeudellisesta luonteesta.

Päätöksen perustelut: Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja tai perusteita, jotka antaisivat aihetta muuttaa rakennustarkastajan päätöstä.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että lyhytkestoinen vuokraus muodostaisi käyttötarkoituksen muutoksen. Tämä ei kuitenkaan vastaa oikeuskäytäntöä eikä lainsäädäntöä.

- RA-alueen käyttötarkoitus on loma-asuminen, ja loma-asuntoa voidaan käyttää myös vuokrattuna ilman käyttötarkoituksen muutosta.
- Vuokraustoimintaa ei ole osoitettu laajamittaiseksi, ympärivuotiseksi tai palveluluonteiseksi majoitusliiketoiminnaksi.
- KHO:n ratkaisut, joihin oikaisuvaatimuksessa viitataan, koskevat asemakaava-alueita (AK, AO), eivät RA-alueita. Niitä ei voida soveltaa suoraan.
- Rakentamislain 42 §:n mukainen käyttötarkoituksen muutos edellyttää olennaista muutosta rakennuksen käyttöön, ei pelkästään vuokraustoiminnan olemassaoloa.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että toiminta olisi ammattimaista majoitusliiketoimintaa. Tätä ei tue mikään esitetty selvitys.

- Toiminta ei sisällä majoitusliikkeelle tyypillisiä palveluja (vastaanotto, ympärivuorokautinen palvelu, aamiainen, henkilökunnan läsnäolo).
- Varausjärjestelmä on yksityinen eikä julkinen, mikä on tyypillistä yksityisille mökinomistajille.
- Vuokraus tapahtuu loma-asunnon käyttötarkoituksen puitteissa, ei liiketoimintaa varten rakennetussa majoitusyksikössä.

Oikaisuvaatimuksessa viitataan Pokeloiden eri yhteyksissä antamiin lausuntoihin. Lausuntojen mahdolliset eroavaisuudet eivät kuitenkaan muuta sitä tosiseikkaa, että:

- kunta ei ole saanut näyttöä ympärivuotisesta, laajamittaisesta tai palveluluonteisesta majoitustoiminnasta,
- vuokraus on tavanomaista loma-asunnon käyttöä, ja
- toiminta ei ole muuttanut alueen luonnetta eikä aiheuttanut sellaista haittaa, joka edellyttäisi lupamenettelyä.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään väitteitä liikenteen, melun ja yksityisyyden häiriintymisestä. Kunta on arvioinut nämä seikat käytettävissä olevien tietojen perusteella.

- Esitetyt haitat ovat subjektiivisia kokemuksia, eivät objektiivisesti todennettua haittaa.
- Loma-asuntoalueella on luonnollista, että käyttäjät vaihtuvat ja liikennettä esiintyy.
- Yksittäiset häiriöt eivät muodosta kaavan vastaista toimintaa.

Kunnan tehtävä ei ole ratkaista naapuruussuhteita, vaan arvioida kaavanmukaisuutta ja lupatarvetta.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kunta ei ole täyttänyt valvonta velvollisuuttaan ja on viivytellyt asian käsittelyssä.

Kunta on selvittänyt asian:

- pyytämällä osapuolilta selvityksiä,
- arvioimalla vuokraustoiminnan luonteen, ja
- vertaamalla toimintaa kaavamääräyksiin ja lainsäädäntöön.

Vaikka käsittely on kestänyt pitkään, hallintolain 23 § ei tee päätöksestä pätemätöntä. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty, että viivästys olisi vaikuttanut asian lopputulokseen.

Esittelijä: Rakennustarkastaja Risto Salonen

Päätösehdotus:

Oikaisuvaatimus hylätään perusteettomana ja rakennustarkastajan päätös pidetään voimassa.

Päätös: