

Kunnan vastine hallinto-oikeudelle rakennuslupaan 892-2024-10

Oikaisuvaatimuksen kohteena olevat päätökset, joista pyydetään lausuntoa

Uuraisten ympäristöjaoston päätös 18.6.2024 § 34.

Rakennustarkastaja on 18.4.2024 (§ 21, lupanumero 892-2024-10) myöntänyt Paula Niemiselle ja Tapani Niemiselle rakennusluvan kiinteistöllä 892-405-3-62 sijaitsevan asuinrakennuksen laajentamiseksi.

Ympäristöjaosto on valituksenalaisella päätöksellään hylännyt Petri Hoppulan rakennustarkastajan päätöksestä tekemän oikaisuvaatimuksen.

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

Ympäristöjaoston ja rakennustarkastajan päätökset on valituksesta tarkemmin ilmevin perusteluin kumottava ja asia on palautettava uudelleen valmisteltavaksi. Rakennuslupapäätöksen täytäntöönpano on kiellettävä, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu. Uuraisten kunta on veloitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut laillisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua päätöksen antopäivästä lukien.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Hallinto-oikeus on tiedustellut Uuraisten kunnalta, onko valituksessa tarkoitetulle rakennusluvalla myönnetty aloittamisoikeutta.

Uuraisten kunnan tekninen johtaja on ilmoittanut hallinto-oikeudelle, että luvan 892-2024-10 rakentamista ei ole aloitettu eikä hakemusta aloittamisoikeudesta ole jätetty lupapäätöstä koskevan muutoksenhakuajan kuluessa.

Hallinto-oikeus on pyytänyt Uuraisten ympäristöjaostoa antamaan valituksen johdosta lausunnon. Lausunnon antamiselle on ympäristöjaoston pyynnöstä myönnetty lisäaikaa 29.11.2024 asti.

Uuraisten kunnan vastine hallinto-oikeudelle

Rakennuksen vuokraamiseen tai siinä virallisesti asumiseen ei rantayleiskaavan määräyksissä oteta kantaa. Laajennuksen huoneistojärjestelyt ovat rakentajan oman käyttötarkoituksen mukaisia.

Valituksen tekijä on vastineessaan kertonut valituksen kohteen aiheuttaneen melu- ja muitakin häiriöitä, ei pelkästään muutoksen hakijalle, vaan myös Iso-Uurainen järven muille mökkiläisille ja mökille johtavan tien varren maatilalle, jonka läpi majoittuvat kulkevat. Muutoksen hakija tai mikään muukaan taho ei ole aiemmin huomauttanut tai tehnyt kunnan tai muille viranomaisille valituksia naapurikiinteistön käytöstä, jotka kohdistuisivat esimerkiksi meluun, roskaamiseen, liikennöintiin tai yleiseen häiritsevään käytökseen. Muutoksen hakija ei tehnyt huomautusta rakennusluvan kuulemisvaiheessa. Oikaisuvaatimuskohteena olevaan rakennukseen ja kiinteistöön muihin rakennuksiin on tehty paloviranomaisen toimesta ylimääräinen tarkastus 12.4.2024 ilmiannon perusteella. Paloviranomaisella ei ollut tarkastuksella asiaan huomautettavaa.

Valituksen alaisen kiinteistön omistajalta on tiedusteltu rakennuksen käyttötarkoitusta perustuen siihen, onko vuokraaminen ajallisesti lyhytaikaista. MRL 125 §:n 5.

Momentin olennaisuusvaatimus jättää kuntien rakennusvalvontaviranomaisille harkintavaltaa ja harkinnassa kunnan viranomaisen tulee huomioida kaikki asiasta annetut selvitykset. Saatujen selvitysten perusteella rakennuslupapäätöksessä on tultu tulokseen, joka nykyisen käytännön ja lainsäädännön mukaan on mahdollista.

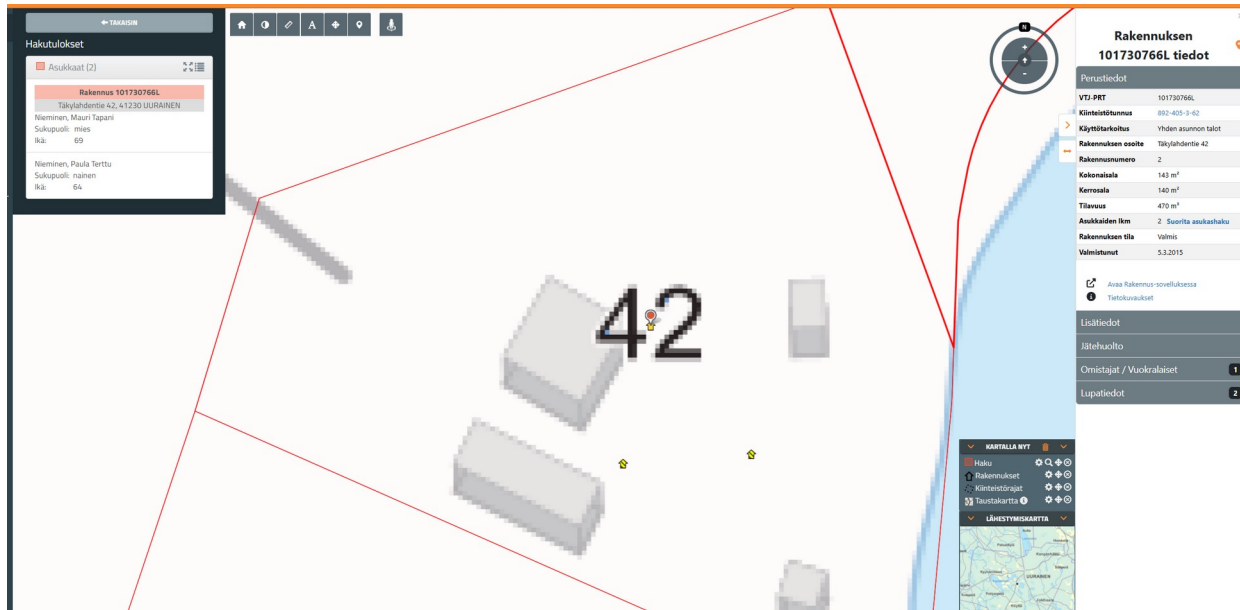
Nykyinen lainsäädäntö ei vastaa nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä koskien lyhytaikaista vuokrausta. Vastaavia vakituisen asumisen ja loma-asuntojen rakennuksia ranta-alueilla käytetään Suomessa hyvin paljon lyhytaikaiseen vuokraukseen. Lainsäätäjän toivotaan saavan viranomaisille ja eri oikeusasteille riittävän tarkat työkalut uuden rakentamislain 1.1.2025 myötä lyhytaikaiseen vuokraamiseen.

Valituksen alaisen kiinteistön omistajat ovat lähestyneet 23.9.2024 Uuraisten kuntaa seuraavalla sähköpostilla:

"Olemme aloittaneet remontoinnin paritalossamme Tikkakoskentiellä Kuikassa ja olemme 1.8.2024 muuttaneet asumaan, toistaiseksi, Täkylahdentielle Uuraisille. Mietimme samalla tulevaisuuden suunnitelmia ja erilaisia vaihtoehtoja rakentamisen suhteen sekä vaihtoehtoja eläkepäiviemme toimintaan.

Uudelle saunalle ja pienelle saunatuvalle olemme alkaneet miettineet myös muita rakennuspaikkavaihtoehtoja – vaikka Uuraisille haluaisimme edelleen toteuttaa eteisen ja WC-tilat uuteen pääsisäänkäynnin tuloeteeseen. Emme halua aiheuttaa minäkäänlaista häiriötä toiminnallamme, joten pyrimme asumaan mökillä mahdollisimman paljon itse. Pienet lomailevat perheet tai yritysten 3–5 henkilön työntekijäporukat, joita on ollut useita, ovat aina käyttäytyneet asiallisesti. Työporukat lähtevät yleensä ma-to aikaisin n. klo 6.30 mennessä mökiltä ja tulevat yleensä klo 17–20 (talviaikaan pimeällä) takaisin, joten siitäkään ei pitäisi häiriötä aiheutua ja tuovat kuitenkin taloudellista helpotusta eläkeläisen kiinteisiin kuluihin ko. kohteista -silloin kun heillä on urakoita ja tarvetta yöpyä lähiseudulla.

Mietimme vaihtoehtoja ja yritämme löytää sopivaa mielekästä toimintaa eläkepäiviemme iloksi!"



Valituksen tekijän mukaan rakennusluvan 892-2024-10 vaikuttaisi hänen mahdollisen tulevan uudisrakennukseen ja sen paikkaan. Uudet rakennusten paikat katsotaan voimassa olevien kaavamääräysten ja rakennusjärjestyksen mukaan sekä huomioiden mahdolliset ympäristötekijät. Täten valittajan huomiota hänen uudisrakentamisensa paikkaan ei tule käsitellä ja huomioida tämän asian yhteydessä.

Muutoksenhakijan KHO:n esimerkit eivät sovellu eivätkä vastaa tämän muutoksenhaun teemaa. Jokainen tapaus tulee käsitellä omana yksittäisenä asian. Nykyinen lainsäädäntö ei myöskään anna tarpeeksi selkeitä ohjeita ja määräyksiä asian yksiselitteiseen ratkaisuun.

Muutoksenhakija on esittänyt hallinto-oikeudelle asianajokorvausten määräämistä kunnan maksettavaksi. Kunnan kanta on, että valituksen tekijä veloitetaan korvaamaan omat asianajajansa oikeudenkäyntikulut.

Odotettavissa olevia lainsäädäntöuudistuksia

On selvää, että asuinhuoneistojen käytön osalta kehittynyttä lyhytaikaisen vuokrauksen toimintatapaa ei ole tunnistettu nykyllä lainsäädännössä kattavasti. [Pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman \(2023\)](#) mukaan asuntojen majoitustoimintaa sekä vuokrausta koskeva lainsäädäntö aiotaan selkeyttää vastaamaan nykypäivän tarpeita ja käytäntöjä. Lisäksi hallituksen tavoitteena on varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset, mutta samalla mahdollistaa nykyistä parempi puuttuminen ongelmatilanteisiin. Odotettavissa siis on, että asuntojen lyhytaikaista vuokrausta sekä majoitusliiketoimintaa koskevaa lainsäädäntöä muutetaan.

Tiedossa on, että asuin-, majoitus- ja työtiloista annettu asetus uusitaan vuonna 2025 voimaan tulevan uuden rakentamislain pohjalta. Edellä mainitun asetuksen luonnostelutyössä tarkastellaan myös jatkuvan asumisen määrittelyä verrattuna majoitustiloihin, mikä vaikuttaa huoneistolle asetettaviin teknisiin vaatimuksiin. Uudistetun asuin-, majoitus-, ja työtila-asetuksen on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2025 alussa.

Lisäksi oikeusministeriö on asettanut vuoden 2024 alusta työryhmän arvioimaan asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita, missä muun muassa on tarkoitus varmistaa lyhytaikaisen vuokraustoiminnan edellytykset. Myös alueidenkäyttölaki uudistuu ja tavoitteena on, että hallitus antaisi lakiesityksen uudeksi alueidenkäyttölaiksi eduskunnalle kevätistuntokaudella 2025. Käsittääksemme lyhytaikaista vuokraustoimintaa voidaan tulla käsittelemään myös alueidenkäyttölain uudistuksen yhteydessä.

Lyhytaikainen vuokraus ja majoitustoiminta – lainsäädännön uudet suunnat/Lieke Asianajotoimisto Oy

Tulevaa lainsäädäntöä

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja ehdotuksesta lisätä rakentamislakiin uusi 40 a pykälä, jossa säädettäisiin asumisen ja majoittumisen määritelmistä. Ministeriö pyytää lausuntoja myös rakentamislain nojalla annettavasta asuin-, majoitus- ja työtila-asetuksesta.

Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain 40 a § ja ympäristöministeriön asetukseksi asuin-, majoitus- ja työtiloista

Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/17257/2023

Valmistelija: rakennustarkastaja Jouni Vesala ja tekninen johtaja Tiina Löytömäki

Teknisen johtajan muutettu päätösehdotus:

Ympäristöjaosto päättää edellä mainittujen tietojen pohjalta:

1. pitää voimassa ympäristölautakunnan päätös 18.6.2024 § 34
2. jättää huomioimatta valittajan oikeudenkäyntikulut.

Päätös: Ympäristöjaosto päätti edellä mainittujen tietojen pohjalta:

1. Päätti pitää voimassa ympäristölautakunnan päätös 18.6.2024 § 34
2. Päätti jättää huomioimatta valittajan oikeudenkäyntikulut.

Toimenpiteet: Lausunto hallinto-oikeudelle