

## Rakennusvalvontaa koskeva valitus

YMPLTK 20.09.2022 § 164

Seitsemän allekirjoittajaa vaativat välittömiä toimenpiteitä Kalkkisissa olevan tilan rantapaikalla tapahtuvan, vuonna 1995 vahvistetun rantakaavan vastaisen, lyhytaikaisen majoitustoiminnan lopettamiseksi.

Vaativasta perustellaan seuraavasti: ”Kyseinen rantapaikka kuuluu Revetniemen rantakaavan alueeseen joka on Hämeen ympäristökeskuksen vahvistama 6.11.1995. Kyseinen tila on kaavassa merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi RA, joka on kaavakartan sekä kaavaselitteen mukaisesti tarkoitettu omarantaiselle loma- asunnolle. Kaavan käyttötarkoitus ei salli lyhytaikaista vuokraustoimintaa, jota kyseisellä tontilla sijaitsevalla kiinteistöllä on harjoitettu ammattimaisesti jo usean vuoden ajan. Kyseessä olevan kiinteistön rakennuslupa on haettu kaavan mukaisesti loma-asunnolle, näin ollen myöskään myönnetty rakennuslupa ei puolla jatkuvan lyhytaikaisen majoitusliiketoiminnan harjoittamista ko. kiinteistössä. Rantakaavan alueella ei ole yhtään tonttia, joka olisi määritelty kaavassa loma- ja matkailupalvelujen alueeksi RM.

Lyhytaikainen majoitustoiminta on aiheuttanut jo vuosia ja aiheuttaa edelleen saman sekä vastapäisen rannan kesäasukkaille ja ympäristölle jatkuvaa häiriötä. Kiinteistön vuokralaiset soittavat useimmiten musiikkia vuorokaudenajasta riippumatta ulkona, joka kantautuu rannalla niin lähimpiin naapureihin kuin vastapäisellä rannalla oleville mökeille asti. Toisinaan tontin ympäristöstä ja viereisten kesäasukkaiden tonteilta on myös löydetty sinne heitettyjä tai jätettyjä roskia, joskus vuokralaisille on myös jouduttu huomauttamaan ilmakiväärillä ammuskelusta tontilla. Kiinteistöä vuokrataan internetissä aktiivisesti lyhytaikaiseen mökkivuokraukseen. Kiinteistön omistajaan sekä vuokravälittäjään on otettu toistuvasti yhteyttä ja yritetty kertoa alati vaihtuvien vuokralaisten aiheuttamasta jatkuvasta häiriöstä ympäristön kesäasukkaille, tuloksetta.

Vastaavista tapauksista on olemassa korkeimman hallinto-oikeuden päätöksiä, viimeisimpinä KHO:2021:76 sekä KHO:2021:77. Oma tilanteemme vertautuu esimerkiksi hallinto-oikeuden sekä korkeimman hallinto- oikeuden käsittelyssä olleeseen tapaukseen ja päätökseen KHO:2021:77, sen johtopäätöksissä ja lopputuloksessa mainitaan seuraavasti:

*Saadun selvityksen perusteella tontilla 6 sijaitsevaa huoneistoa A 7 sekä ainakin yhtä tontilla 9 sijaitsevista huoneistoista tarjotaan toistuvasti vuokrattavaksi myös lyhytkestoisilla sopimuksilla.*

*Näin ollen on katsottava, että ainakin näitä kahta huoneistoa käytetään sellaiseen majoitustoimintaan, joka ei ole alueella voimassa olevan asemakaavan ja tonteille myönnettyjen rakennuslupien mukaista.*

*Ympäristölautakunta ei tämän vuoksi ole voinut päätöksessään esittämillään perusteilla jo kysymyksessä olevan vuokroustoiminnon laatua ja laajuutta yksityiskohtaisemmin selvittämättä päättää olla ryhtymättä asiassa maankäyttö - ja rakennuslain 182 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin. Kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen velvollisuus ryhtyä*

*rakennusvalvontatoimenpiteisiin koskee kaikkia niitä mainituilla tonteilla sijaitsevia huoneistoja, joita käytetään asemakaavan ja rakennuslupien vastaisesti majoitustoimintaan.*

Näin ollen, koska vahvistetun rantakaavan sekä myönnetyn rakennusluvan perusteella kyseisessä kiinteistössä on harjoitettu luvatonta majoitusliiketoimintaa joka ei ole alueelle tyyppillistä toimintaa, me rannan vakituiset kesäasukkaat ja tilanomistajat vaadimme Teiltä välittömiä toimenpiteitä edellä kuvailun kaavanvastaisen majoitusliiketoiminnan lopettamiseksi ja kieltämiseksi.”

Vaatimuskirjeen liitteenä on Revetniemen ranta-asetmakaava ja Päijänteen ranta-alueiden osayleiskaava.

Toiminnanharjoittaja on antanut vaatimuksista selityksen: ”Minulla on ollut toiminimi 12 vuotta ja tuon ajan olen vuokrannut kyseistä saunamökkiä satunnaisesti ja pääosin kesäaikaan. Olen myös itse käyttänyt saunamökkiä sekä minulla on ollut siellä vieraita saunomassa ja syömässä. Tänä vuonna tein ensimmäistä kertaa vuokrasopimuksen ulkopuolisen yrittäjän kanssa ajalle 1.5. - 31.8.2022. Vuokraaminen liittyy minun elinkeinooni, joka on erittäin tärkeää oman elämiseni ja toimeentuloni kannalta.

Kyseisessä vaatimuksessa todetaan, että kaavan käyttötarkoitus ei salli lyhytaikaista vuokraustoimintaa. Mikään laki, asetus tai muu säädös ei kiellä oman mökin vuokraamista. Täten kyseinen toteamus kaavan käyttötarkoituksesta ei pidä paikkaansa. Kyseessä ei ole majoitusliiketoiminta vaan saunamökin vuokraus. Vaatimuksessa todetaan myös, että majoitustoiminta aiheuttaa kesäasukkaille ja ympäristölle jatkuvaa häiriötä. Häiriön toteaminen ja sietäminen on subjektiivinen kokemus, ja minun kokemuksen mukaan mökillä ei ole jatkuvaa häiriötä vaan siellä vietetään normaalia kesäelämää. Vaatimuksessa todettiin roskiin vastaan, että vuokralainen on tehnyt Remeo Oy:n kanssa sopimuksen jätteiden kuljetuksesta. Käyn saunamökillä viikoittain enkä olen kertaakaan nähnyt tontilla tai sen ympäristössä roskia. Ilmakiväärillä ampuminen ei ole lainvastaista, ja siitä syntyvä ääni on vaimea eikä se ole häiritsevää.

Saunamökkien vuokraaminen Asikkalan alueella on tavanomaista ja vuokrattuja mökkejä on alueella lukemattomia. En ymmärrä, miksi juuri minun mieheni omistaman saunamökin vuokraaminen olisi kiellettyä. Myöskään oikeustapaukset, joihin vaatimuksessa viitataan, eivät sovellu esillä olevaan tapaukseen. Tapauksessa KHO:2021:76 on kysymys Helsingin keskustassa asemakaava-alueella olevien yhdentoista kerrostaloasunnon vuokraamisesta. Toisessa tapauksessa KHO:2021:77 kyse on Rovaniemellä olevien rakennusten asemakaavan ja rakennuslupien vastaisesta toiminnasta.

Pyydän, että vaatimus hylätään aiheettomana ja perusteettomana.

Kokonaisuuden hahmottamiseksi haluan kertoa taustaksi osan vaatimuksen allekirjoittajien minuun kohdistamasta painostuksesta.

Naapuri A

Saunamökin vuokraajien ja poliisin oman ilmoituksen mukaan naapuri A ovat soittaneet lukemattomia kertoja poliisit saunamökille viimeisen 10 vuoden aikana. Jokaisella kerralla vuokraajat ovat todenneet minulle, että poliisin käynnit eivät ole aiheuttaneet toimenpiteitä. Keväällä 2022 poliisi otti minuun yhteyttä ensimmäisen kerran. Poliisimies sanoi, että mökkinaapuri

oli ilmoittanut, että saunamökillä ammuskellaan. Poliisimies tiedusteli minun käsitystä asiassa, koska matkan vuoksi poliisipartio olisi ilmeisesti halunnut hoitaa tehtävän puhelimella. Poliisipartio oli kuitenkin käynyt paikalla. Minun tietojen mukaan tämä käynti ei edelleenkään aiheuttanut toimenpiteitä.

Poliisille tehtyjen ilmoitusten lisäksi Naapuri A on tehnyt minusta kaksi ilmoitusta ympäristönsuojelusihteerille vuosina 2015 ja 2020. Molemmissa ilmoituksissa kyse on ollut saunamökin jätevesistä. Molemmat ilmoitukset on todettu aiheettomiksi. Ilmoitukset ovat liitteinä 1 ja 2.

Naapuri A ottivat minuun yhteyttä nelisen vuotta sitten ja vaativat poistamaan laiturilla olevan nauhan, joka oli laitettu siihen estämään lintujen oleilu laiturilla. Naapuri A sanoi tuolloin vaatiessaan nauhan poistamista, että ovat kuunnelleet nauhasta aiheutuvaa ääntä kaksi viikkoa ja hermo menee. Naapurini oli tuolloin paikalla kuulemassa tämän.

Naapuri A sanoi minulle muutama vuosi sitten, että saunamökillä soitetaan väärää musiikkia. Lisäksi muutama vuosi sitten olin saunamökillä viettämässä aikaa ystäväni kanssa. Olimme paljussa ja illalla naapuri A tuli yhtäkkiä tontille sanoen, että "jos ette lakkaa nauramasta, soitan poliisit". Kyseessä oli normaali illanvietto ystävien kesken.

Edelleen muutama vuosi sitten olin siivoamassa saunamökin tontilla aittaa ja pihaan tuli naapuri A:n puolelta iso dobermanni, joka on naapuri A:n tyttären omistama. Dobermanni tuli aittaan. Tämän lisäksi naapuri A:n puolelta on tullut muita koiria meidän tontille pelästyttäen minut ja vuokralaiset. Erään kerran saksanpaimenkoira laskettiin naapuri A:n puolelta uimaan saunamökillä olevien asiakkaiden joukkoon .

Naapuri A:n suhtautumisesta kertoo myös se, kun hän jokunen vuosi sitten tuli saunamökille väittäen perusteettomasti, että mieheni on huijannut häntä 40 vuoden ajan, kun ei ole maksanut koskiosuuksia.

Edellä kerrotun mukaisesti Naapuri A ovat aiheuttaneet minulle häiriötä ja mielipahaa niin paljon, että olen vakavasti harkinnut lähestymiskiellon hakemista.

#### Käynti Naapuri B:n mökillä

Naapuri B pyysi minut saunamökin vieressä olevalle mökilleen 31.5.2022. Naapuri B pyysi mökilleen myös mieheni, mutta hän ei halunnut tulla. Naapuri B sanoi mökillään, että minun käy samoin kuin kävi Vaanian yritystoiminnan, että minun toiminta lopetetaan. Naapuri B:n rouva puolestaan sanoi, että he ovat tarkistaneet netistä, että mieheni omistama saunamökki on vuokrattu koko kesän ajaksi. Tällöin molemmat totesivat, että minun toiminta lopetetaan. Naapuri B:t eivät puhuneet mitään vuokralaisen toiminnasta vaan ainoastaan minun toiminnasta. Naapuri B sanoi, että hän tulee hakemaan hallinto- oikeuden päätöksen, jolla minun toiminta lopetetaan.

#### Naapuri C:n esitys

Naapuri C on osaltaan pyrkinyt vaikeuttamaan toimintaani esittämällä tiekokouksessa, että saunamökille johtavalle tielle pitää asentaa hänen omistamansa rautatanko, joka olisi saattanut jopa vaurioittaa tienkäyttäjien ajoneuvoja. Onneksi esitykseen ei suostuttu."

Selityksen liitteenä on ympäristönsuojelusihteerin tarkastuspöytäkirja vuodelta 2015, jossa rakennuspaikalla, jossa majoitustoimintaa harjoitetaan, jätevesien käsittelyn todettiin täyttävän vaatimukset, sekä muistio vuodelta 2020, jossa on todettu em. rakennuspaikalla jätevesijärjestelmän olevan vaatimusten mukaisessa kunnossa.

Lisäselvityksenä naapuri C on jättänyt luettelon häiriöistä, joita on tullut vuodesta 2019 lähtien. Naapuri C:n mukaan luettelossa ovat vain pahimmat tapaukset.

Useimmiten asiakkaat näyttäisivät tulevan suuren alkoholimäärän kanssa, humaltuvat illan mittaan, istuvat kylpytynnyrissä tai ulkona kuistilla. Melu lisääntyy humalan mukaan, ollen lopulta pelkkää örveltämistä. Varsinkin kesän lämpinä aikoina kun ikkunaa on pidettä auki, melu kuuluu sisälle, pahimmillaan sisällä kärsitään melusta vaikka ikkunat ovat kiinni.

Haluaisimme nauttia kesäilloista ulkosalla. Naapurista kuuluva jumputus ja humalaisen porukan örveltäminen vie meiltä nautinnon. Vuokraajaan on oltu yhteydessä, häneltä saadut vastaukset ovat muotoa: ääntä tulee kun juhliitaan tai hänen pitää saada laskunsa maksettua.

Toiminnanharjoittajan lausunto lisäselvitykseen on pyydetty 15.9. mennessä.

Toimenpidevaatimus ja lausunnot oheisaineistona.

Valmistelija	Rakennustarkastaja Tapio Tonteri puh. 044 778 0273, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Rakennustarkastaja Tonteri Tapio
Päätösehdotus	Koska toiminnanharjoittajan lausunto ei ole tullut esityslistan lähettämiseen mennessä, siirretään asian käsittely seuraavaan kokoukseen.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.

YMPLTK 18.10.2022 § 175

Toiminnanharjoittaja toimitti seuraavan lausunnon:

*"Rakennustarkastaja Tapio Tonteri toimitti minulle liitteen otteita mökkipäiväkirjasta. Siinä on todettu soitot poliisille. Poliisille eli hätäkeskukseen tehdyt soitot eivät tarkoita automaattisesti sitä, että kyseessä olevalla saunamökillä olisi käyttäytytty lainvastaisesti tai muuten häiritsevästi. Asian oikeellisuuden varmistamiseksi pyysin Hämeen poliisilaitokselta lausunnon niistä hälytystehtävistä, jotka on kohdistettu osoitteisiin [REDACTED], joista ensimmäinen on kotiosoitteeni, tilan päärakennus ja jälkimmäinen kyseessä oleva saunamökki. Kyseinen lausunto on tämän lausunnon liitteenä."*

*Komisario Rauno Piispan laatiman lausunnon perusteella totean, että poliisipartioiden tekemät havainnot ja tehtäväsuoritteet eivät anna asiasta samaa vaikutelmaa kuin mitä mökkipäiväkirjassa on mainittu. Viittaaan edelleen 6.7.2022 laatimaani selvitykseen, jossa olen maininnut häiriön toteamisen ja sietämisen olevan subjektiivinen kokemus."*

Poliisi on merkinnyt lausuntonsa salassa pidettäväksi ja sellaisena se toimitetaan lautakunnan jäsenille.

Edellä mainituista lausunnoista on pyydetty vielä vaatimuksen tekijöiden lausuntoa. Ensimmäisessä launnossa 22.9.22 todetaan:

*"Mielestäni huomionarvoista koko tilanteessa on se, että annetun toimenpidevaatimuksen peruste ei ole pelkästään lyhytaikaisesta vuokraamisesta aiheutuva häiriö, vaan se, että lyhytaikainen*

*majoitustoiminta on yksiselitteisesti vahvistetun asemakaavan vastaista ja sitä on harjoitettu jo usean vuoden ajan.”*

Toinen lausunto on annettu 3.10.2022:

*”Toiminnan harjoittaja ottaa kantaa omassa vastineessaan listattuihin poliisin hälytystehtäviin sekä hänelle toimitettuun mökkipäiväkittjan otteeseen, joissa jokaisessa poliisille tehdyn ilmoituksen syynä on ympäröiviä naapureita häiritsevä musiikki, metelöinti tai muu vastaava häiritsevä käytös.*

*Mielestämme huomionarvoista asiassa on se, että poliisin tulo paikalle ilmoituksen jälkeen voi kestää päivästä ja tilanteesta riippuen jopa kaksi tuntia. Usein ilmoitus hätänumeroon on tehty myöhäiseen ilta-aikaan, ilmoituksen ja poliisin saapumisen välillä tilanne mökillä on saattanut jo olennaisesti rauhoittua juhlijoiden siirryttyä sisätiloihin tai mentyä nukkumaan. Toisinaan häiritsevä juhliminen ja metelöinti on jatkunut poliisin poistuttua paikalta. Vaikka poliisi ei itse joka kerta pysty naapureita häiritsevää meteliä toteamaan, se ei silti tarkoita, etteikö ongelma ja häiriö olisi ympäröiville naapureille todellinen ja säännöllisesti toistuva.*

*Asikkalan kunnan ympäristölautakunnan kokouksessa 20.9.2022 (YMPLTK 20.09.2022 § 164 400/10.03.00/2022) pöytäkirjassa on käsitelty allekirjoittaneiden jättämää toimenpidevaatimusta sekä toiminnanharjoittajan jättämää vastinetta. Kuten aiemmassa jättämässämme toimenpidevaatimuksessa on tuotu esille, paikalla harjoitettu matkailuliiketoiminta on rantaalueelle vahvistetun asemakaavan sekä myönnetyn rakennusluvan vastaista ja tulee näin ollen lopettaa.*

*Toiminnanharjoittaja on kommentoinut jätettyä toimenpidevaatimusta pöytäkirjan mukaan seuraavasti:*

[REDACTED]

[REDACTED]

*Lisäksi toiminnanharjoittajan vastineessa mainitaan seuraavasti ja myönnetään majoitusliiketoiminnan harjoittaminen ”Selityksen liitteenä on ympäristönsuojelusihteerin tarkastuspöytäkirja vuodelta 2015, jossa rakennuspaikalla, jossa majoitustoimintaa harjoitetaan, jätevesien käsittelyn todettiin täyttävän vaatimukset...”*

*Toistamme vaatuksemme kyseisellä tontilla harjoitettavan matkailuliiketoiminnan lopettamisesta sen ollessa yksiselitteisesti vahvistetun asemakaavan ja myönnetyn rakennusluvan vastaista sekä liiketoiminnasta naapureille koituvan jatkuvan häiriön vuoksi.”*

*Edelliseen lausuntoon yhtyy yhden vaatimuksen tehneen lomarakennuspaikan omistajat. Alkuperäinen vaatimuksen tekijä elinikäisellä hallintaoikeudella hallinnoi lomarakennuspaikkaa.*

Valmistelija

Tapio Tonteri

Esittelijä

Rakennustarkastaja Tonteri Tapio

## Päätösehdotus

Asikkalan ympäristölautakunta ei kiellä majoitustoimintaa ko. kiinteistöllä. Asikkalassa ja koko Suomessa on vakiintunut käytäntö sallia yksittäisten lomakiinteistöjen vuokraustoiminta myös muualla kuin kaavassa vuokraustoimintaan osoitetuilla alueilla. Yhden kiinteistön vuokraustoiminnan kieltäminen kaavaan perustuen ei olisi kiinteistönomistajien tasapuolista kohtelua eikä edistäisi kestävästä kehitystä tai jakamistaloutta. Toimenpidevaatimuksen tekijät kokevat, että kiinteistöltä kuuluu melua, joka aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapurustolle. Poliisille on tehty useita ilmoituksia haitallisesta melusta, mutta poliisi ei ole käynneillään havainnut huomattavia järjestyshäiriöitä. Kiinteistönomistajan tulee tehdä kiinteistön vuokralaisille selväksi Asikkalan ympäristönsuojelumääräysten melua koskevat ohjeistukset (21.1 §), joiden mukaan äänenvahvistimien ja äänentoistolaitteiden häiritsevä käyttö ulkotiloissa on kielletty yöaikaan klo 22-07.

Kyseinen rantapaikka, jossa vuokraustoimintaa harjoitetaan, kuuluu Revetniemen ranta-asemakaava-alueeseen, kortteli 6 tontti 1. Rakennuspaikka on kaavassa merkitty loma-asuntojen korttelialueeksi RA. Rakennuspaikalle saa määräyksen mukaan rakentaa yhden loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen.

Päijänteen rantaosayleiskaavassa paikkaan on merkitty myös lomarakennuspaikka RA/r. Merkintä tarkoittaa rantakaavaan sisältyvää lomarakennusalueutta. Kaavan mukaan alueen rakennusoikeus on määriteltä rantakaavassa. Koska hierarkiassa ranta-asemakaava on vahvempi kuin osayleiskaava, ranta-asemakaavaa noudatetaan.

Ympäristöministeriön oppaan asemakaavamerkinnot ja -määräykset mukaan RA- alueelle voidaan rakentaa loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia. Lomakylät, lomahotellit ja niitä vastaavat matkailukeskukset osoitetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen merkinnällä RM.

Rakennuslupa on myönnetty 101 kam<sup>2</sup>:n lomarakennukselle. Rakennuslupahakemuksessa on haettu lupaa saunarakennukselle, joka on vedetty yli ja hakemukseen kirjoitettu lomarakennus. Joka tapauksessa 101 m<sup>2</sup>:n rakennus tulkitaan lomarakennukseksi ja rakennuslupapäätöksessä lupa on myönnetty lomarakennukselle.

Muita rakennuksia kiinteistötarkastuksen mukaan rakennuspaikalla on aitta 10 m<sup>2</sup>, aitta 19 m<sup>2</sup>, aitta 15 m<sup>2</sup>, sauna 17 m<sup>2</sup>, grillikatos 8 m<sup>2</sup>, puuliiteri 11 m<sup>2</sup> ja grillikota 12 m<sup>2</sup>.

Rakennusluvan liitteenä on rakennustarkastajan lausunto maatilalla rakennuksista, jossa todetaan, että tilalla harjoitetaan maatilamatkailua. Lisäksi MMM:n maaseutu- ja luonnonvaraosaston kustannusarvio ja rakennusselostus jossa on merkitty saunarakennus 101 m<sup>2</sup> ja savusauna 17 m<sup>2</sup>. Liitteenä olevassa Hämeen Te-keskuksen rakennusmestarin lausunnossa on rakennusteknisesti hyväksytty 15 m<sup>2</sup>:n savusauna. Mikäli savusaunaa varten on myönnetty maatilamatkailua varten tukea, sen ei katsota pelkästään oikeuttavan lyhytaikaiseen vuokraustoimintaan.

Todettakoon, että kunnanhallitus on myöntänyt 21.2.2000 poikkeusluvan vesikäymälän rakentamiseksi lomarakennukseen, vaikka se on rantakaavamääräyksissä kielletty.

Kun rakennuslupaa on myönnetty, on voimassa ollut rakennusluokitus vuodelta 1994. Sen mukaan erilliset vapaa-ajan asunnot; omaan yksityiseen

käyttöön pääasiassa tarkoitetut kesämökit ja vapaa-ajan asunnot kuuluvat luokkaan 041.

Tähän ei kuulu: Liiketoiminnallisesti tai vastaavasti vuokratut vapaa-ajan asunnot kuuluvat luokkaan 124. Luokitus löytyy täältä [https://www2.stat.fi/fi/luokitukset/rakennus/rakennus\\_1\\_19940101/?code=041&name=Vapaa-ajan%20asuinrakennukset](https://www2.stat.fi/fi/luokitukset/rakennus/rakennus_1_19940101/?code=041&name=Vapaa-ajan%20asuinrakennukset)

Kyseisen rakennuksen luokitus rakennuslupavaiheessa näkyy oheismateriaalissa RH ilmoitus.

Näillä perusteluilla voi todeta, että toiminta rakennuspaikalla ei ole kaavan mukaista sekä, että rakennusta ei käytetä rakennusluvan mukaiseen käyttöön. Kuitenkin rakennusten vuokraaminen Asikkalan ranta-alueilla on yleistä ja pienikin erimielisyys voi johtaa laajamittaiseen vuokraustoiminnan kieltovaatimukseen. Tällä perusteella ympäristölautakunta pitää vuokraustoimintaa kaavan mukaisena. Mikäli lyhytaikainen vuokraustoiminta kielletään, se sallii kuitenkin pitkäaikaisen vuokraustoiminnan.

Laki eräistä naapuruussuhteista 17 §:ssä sanotaan: *”Kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa ei saa käyttää siten, että naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle aiheutuu kohtuutonta rasitusta ympäristölle haitallisista aineista, noesta, liasta, pölystä, hajusta, kosteudesta, melusta, tärinästä, säteilystä, valosta, lämmöstä tai muista vastaavista vaikutuksista.*

*Arvioitaessa rasituksen kohtuuttomuutta on otettava huomioon paikalliset olosuhteet, rasituksen muu tavanomaisuus, rasituksen voimakkuus ja kesto, rasituksen syntymisen alkamisajankohta sekä muut vastaavat seikat.”*

Ympäristölautakunta arvioi lähistöllä asuville vuokraustoiminnasta melun aiheutuvan haittaa. Asikkalan ympäristönsuojelumääräykset 21.1 §:ssä on määrätty: *Taajaan rakennetulla alueella äänenvahvistimien ja äänentoistolaitteiden häiritsevä käyttö ulkotiloissa on kielletty yöaikaan klo 22-7 sekä päiväaikaan sairaalan, vanhainkodin, päiväkodin tai vastaavan läheisyydessä.*

Kun poliisi ei ole havainnut lomarakennuspaikalla häiritsevää melua ja kysymyksessä on elinkeino, katsotaan äänirajoitus yhdistettynä kellonaikoihin oikeana ratkaisuna esitettyyn vaatimukseen.

Todettakoon, että naapurussuhdelain 18 §:n mukaan se, jonka toiminnasta on aiheutunut kohtuutonta rasitusta, on velvollinen poistamaan rasituksen tai, jos rasituksen poistaminen ei muutoin ole mahdollista, lopettamaan toiminnan kokonaan ja korvaamaan rasituksesta aiheutuneen vahingon.

Käräjäoikeuteen tulee viedä asiat, jotka koskevat naapurussuhdelakia.

Sovelletut lainkohdat: MRL 58§ 1 ja 2 mom. ja MRL 124 §. Laki eräistä naapurussuhteista 17 ja 18 §:t. Sekä muut tekstissä mainitut §:t.

#### Asian käsittely kokouksessa

Tarja Tornio esitti, että päätöksenä on vain päätösehdotuksen ensimmäinen kappale: ” Asikkalan ympäristölautakunta ei kiellä majoitustoimintaa ko. kiinteistöllä. Asikkalassa ja koko Suomessa on vakiintunut käytäntö sallia yksittäisten lomakiinteistöjen vuokraustoiminta myös muualla kuin kaavassa vuokraustoimintaan osoitetuilla alueilla. Yhden kiinteistön vuokraustoiminnan kieltäminen kaavaan perustuen ei olisi kiinteistönomistajien tasapuolista kohtelua eikä edistäisi kestävä

kehitystä eikä jakamistaloutta. Toimenpidevaatimuksen tekijät kokevat, että kiinteistöltä kuuluu melua, joka aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapurustolle. Poliisille on tehty useita ilmoituksia haitallisesta melusta, mutta poliisi ei ole käynneillään havainnut huomattavia järjestyshäiriöitä. Kiinteistönomistajan tulee tehdä kiinteistön vuokralaisille selväksi Asikkalan ympäristönsuojelumääräysten melua koskevat ohjeistukset (21.1§), joiden mukaan äänenvahvistimien ja äänentoistolaitteiden häiritsevä käyttö ulkotiloissa on kielletty yöaikaan klo 22-07.”

Esitystä kannatettiin yksimielisesti.

## Päätös

Asikkalan ympäristölautakunta ei kiellä majoitustoimintaa ko. kiinteistöllä. Asikkalassa ja koko Suomessa on vakiintunut käytäntö sallia yksittäisten lomakiinteistöjen vuokraustoiminta myös muualla kuin kaavassa vuokraustoimintaan osoitetuilla alueilla. Yhden kiinteistön vuokraustoiminnan kieltäminen kaavaan perustuen ei olisi kiinteistönomistajien tasapuolista kohtelua eikä edistäisi kestävästä kehitystä eikä jakamistaloutta. Toimenpidevaatimuksen tekijät kokevat, että kiinteistöltä kuuluu melua, joka aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapurustolle. Poliisille on tehty useita ilmoituksia haitallisesta melusta, mutta poliisi ei ole käynneillään havainnut huomattavia järjestyshäiriöitä. Kiinteistönomistajan tulee tehdä kiinteistön vuokralaisille selväksi Asikkalan ympäristönsuojelumääräysten melua koskevat ohjeistukset (21.1 §), joiden mukaan äänenvahvistimien ja äänentoistolaitteiden häiritsevä käyttö ulkotiloissa on kielletty yöaikaan klo 22-07.

Vilho Laakso oli poissa kokouksesta pykälän käsittelyn aikana klo 17.01 – 17.04.

## YMPLTK 14.12.2022 § 202

Ympäristölautakunnan päätöksestä on valitettu Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Valituksessa vaaditaan edellä mainittu päätös kumottavaksi sekä hallinto-oikeuden tulee kieltää lyhytaikainen majoitus- ja vuokrausliiketoiminta vahvistetun ranta-asemakaavan ja myönnetyn rakennusluvan vastaisena kyseisellä rakennuspaikalla.

Valitusta perustellaan seuraavasti: *Revetniemen rantakaava ei salli majoitusliiketoimintaa tai lyhytaikaista vuokraustoimintaa, jota kyseisellä tontilla sijaitsevalla kiinteistöllä on harjoitettu ammattimaisesti jo usean vuoden ajan. Kyseessä olevan kiinteistön rakennuslupa on haettu kaavan mukaisesti loma-asunnolle, näin ollen myöskään myönnetty rakennuslupa ei puolla jatkuvan, lyhytaikaisen majoitusliiketoiminnan harjoittamista ko. rakennuspaikalla.*

*Harjoitettu mökin lyhytaikaisuokraus ja majoitusliiketoiminta aiheuttaa jatkuvaa ja kohtuutonta haittaa naapurustolle melun ja lisääntyneen liikenteen vuoksi. Poliisille on tehty useita ilmoituksia vuokralaisten aiheuttamista järjestyshäiriöistä, mutta poliisi ei ole käynneillään havainnut huomattavia järjestyshäiriöitä useimmiten johtuen useiden tuntien viiveestä tehdyn ilmoituksen ja poliisin käynnin välillä.*



*Vaikka lyhytaikainen majoitusliiketoiminta ei ole ranta-asemakaavan mukaista, ympäristölautakunta pitää harjoitettua majoitusliiketoimintaa voimassa olevan kaavan mukaisena.*

*Ympäristölautakunnan tekemä päätös lyhytaikaisen majoitusliiketoiminnan sallimisesta vahvistetun ranta-asemakaavan alueella on selkeästi ristiriidassa niin rakennustarkastajan päätösehdotuksessaan tekemän toteamuksen, voimassa olevan ranta-asemakaavan kuin rakennuspaikalle myönnetyn rakennusluvan kanssa.*

*Liiketoiminnan harjoittajan mukaan ko. rakennuspaikalla on oman ilmoituksensa mukaisesti asiakaspaikkoja 25 henkilölle ja majoitustilaa vähintään 18 henkilölle. Lyhytaikaista majoitus- ja vuokraustoimintaa on harjoitettu ammattimaisesti ko. rakennuspaikalla jo usean vuoden ajan . Majoitustiloiksi tarkoitettujen rakennusten sekä ilmoitettujen asiakas- ja majoituspaikkojen lukumäärä ei vastaa tavanomaista, asemakaavan tarkoittamaa loma-asunnon käyttötarkoitusta. Rakennuspaikalla harjoitettu majoitusliiketoiminta ja lyhytaikaisen vuokrauksen luonteesta johtuvat jatkuvasti vaihtuvat vuokralaiset aiheuttavat ympäristön kesämökeille jatkuvaa ja kohtuutonta häiriötä.*

*Rakennustarkastaja Tapio Tonteri on esitellyt toimenpidevaatimuksen Asikkalan ympäristölautakunnalle ja laatinut päätösehdotuksen, jossa lyhytaikaista majoitusliiketoimintaa ei kielletä ko. kiinteistöllä. Päätösehdotuksessa todetaan, ettei rakennuspaikalla harjoitettava toiminta ole voimassaolevan ranta-asemakaavan mukaista eikä rakennuspaikalla olevaa rakennusta käytetä rakennusluvassa tarkoitettuun käyttöön. Tästä huolimatta, päätöksessään ympäristölautakunta pitää harjoitettua majoitusliiketoimintaa voimassa olevan kaavan mukaisena.*

*Näin ollen, ympäristölautakunnan tekemä päätös lyhytaikaisen majoitusliiketoiminnan sallimisesta vahvistetun ranta-asemakaavan alueella on selkeästi ristiriidassa niin rakennustarkastajan päätösehdotuksessaan tekemän toteamuksen, voimassa olevan ranta-asemakaavan kuin rakennuspaikalle myönnetyn rakennusluvan kanssa.*

*Korkeimman hallinto-oikeuden vuosikirjapäätökset KHO 2021:76 sekä KHO 2021:77 käsittelevät vastaavan kaltaisia tapauksia lyhytaikaiseen majoitustoimintaan liittyen. Molemmissa päätöksissä mainitaan, ettei lyhytaikainen majoitustoiminta ole voimassa olevan asemakaavan ja tonteille myönnettyjen rakennuslupien mukaista ja asiassa voidaan ryhtyä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin.*

Valmistelija

Rakennustarkastaja Tapio Tonteri  
puh. 044 778 0273, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi

Esittelijä

Rakennustarkastaja Tonteri Tapio

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta katsoo, ettei valitus anna aiheita muuttaa tehtyä päätöstä.

Perusteluna todetaan, että vaikka rakennustarkastaja on todennut päätösehdotuksessa, että majoitustoiminta ei ole täysin kaavan mukaista hän on myös seuraavassa lauseessa perustellut miksi siitä on tässä yksittäisessä tapauksessa poikettu.

Valituksessa on mainittu KHO:n vuosikirjapäätökset KHO 2021:76 ja KHO 2021:77, mutta ei ole perusteltu miten nuo päätökset soveltuvat tähän tapaukseen, kun liittyvät asuinhuoneiston vuokraukseen. Päätöksessään nro 76 KHO arvioi oliko rakennuksen osan eli kysymyksessä olevien 11 asuinhuoneiston käyttötarkoitusta muutettu vuokraustoiminnan johdosta rakennuslupaa edellyttävällä tavalla olennaisesti. Tätä asiaa on jo pohdittu lautakunnan päätöksessä ja on todettu, että ei muuta koska vuokraustoimintaa harjoitetaan yleisesti Asikkalan ranta-alueilla.

Korkein hallinto-oikeus myös totesi, että maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ei ollut ratkaisevaa se, oliko harjoitetun toiminnan katsottava kuuluvan jakamistalouden tai alustatalouden ilmenemismuotoihin vai ei, vaan olennaista oli sen sijaan se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa oli. Eli tässä tapauksessa liiketoiminnan harjoittaminen ei ole syy kieltää vuokraustoimintaa.

Rakennustarkastajan mielestä konkreettisia vaikutuksia on sillä, että useampi naapuri kärsii häiriöstä, niin kuin tässä tapauksessa alun perin näyttää käyneen. Kuitenkin poliisin lausunnosta käy ilmi, että valitukset ovat tulleet ainoastaan yhdestä osoitteesta. Rakennustarkastajalle on myös kerrottu, että toiset naapurit on pyydetty mukaan valittamaan häiriöistä. Rakennustarkastaja on saanut sähköpostiviestejä tältä yhdeltä naapurilta ja ne välitetään hallinto-oikeudelle. Noista sähköpostiviesteistä voi päätellä, että kysymys ei ole pelkästään vuokraustoiminnasta aiheutuvasta häiriöstä. Viesteissä puututaan seikkoihin, joilla ei ole tekemistä vuokraustoiminnan kanssa. Jätevedet tulee johtaa määräysten mukaisesti ja vuosikymmeniä sitten myönnettyjen rakennuslupien ja lopputarkastettujen rakennusten sijainnit ovat siinä mihin ne ovat aikanaan hyväksytyt. Tässä näyttää käyneen siten, että yksi naapuri on pyytänyt toiset valitukseen mukaan. Lautakunnalle esitetty mökkipäiväkirja näyttää olevan oikeasti toisen naapurin pitämä. Eli vuokraustoiminnasta aiheutunut häiriö yhdelle naapurille ei ole katsottu olleen isompaa kuin normaalista perheen lomailusta aiheutunut häiriö. Poliisi ei ole juurikaan havainnut melua kyseisellä vuokra paikalla ja liikenteestä aiheutuvaa häiriötä ei voi pitää olennaisesti isompana kuin normaalista loma-asumisesta, koska liikenne on samanaikaista. Joka tapauksessa päätöksessä on mainittu melua koskevat ohjeistukset.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Hämeenlinnan hallinto-oikeus on antanut päätöksen 961/2024, Dnro 2495/03.04.04.04.16/2022, rakennusvalvontaa koskevaan valitukseen. Hallinto-oikeus on kumonnut ympäristölautakunnan päätöksen ja palauttanut asian sille uudelleen käsiteltäväksi. Hallinto-oikeuden ratkaistavana oli kysymys siitä, että onko kiinteistöllä 16-418-2-52 harjoitettu vuokraustoiminta ollut loma-asunnon käyttötarkoituksen luvanvaraista muuttamista. Hallinto-oikeuden käsityksen mukaan lisämajoitustilojen seurauksena vuokralaisten määrä on selkeästi suurempi, kuin mitä loma-asunnon rakennuslupa tai kaavamääräysten mukainen enimmäisrakennusoikeus mahdollistaa. Vuokraustoiminnassa on katsottu olevan kysymys rakennusluvan ja rakennuspaikan ranta-asetakaavan mukaisen pääkäyttötarkoituksen vastaisesta majoitustoiminnasta.

Lainvoimainen majoitustoiminta vaatii joko uuden ranta-asetakaavan alueelle tai poikkeamislupa sekä rakennusluvan käyttötarkoituksen muutoksen majoitustoiminnaksi. Lisätietoja kaavamuutokseen saa kaavoituspäälliköltä ja rakennuslupa- ja rakennusvalvonnasta.

Valmistelija	Lupatarkastaja Miia Virolainen puh. 044 778 0948, sähköposti: etunimi.sukunimi(a)asikkala.fi
Esittelijä	Rakennustarkastaja Vidgren Henri
Päätösehdotus	Asian uudelleen palautuksen johdosta rakennuspaikan omistajaa 16-418-2-52 kehoitetaan keskeyttämään rakennusten laajamittainen vuokraustoiminta, kunnes rakennuspaikalla on lainvoimainen lupa majoitustoimintaan.

Asian käsittely kokouksessa:

Esittelijä muutti päätösehdotustaan seuraavasti: ”Asian uudelleen palautuksen johdosta rakennuspaikan omistajaa 16-418-2-52 kehoitetaan keskeyttämään rakennusten laajamittainen vuokraustoiminta, kunnes rakennuspaikalla on lainvoimainen lupa majoitustoimintaan. Lainvoimainen majoitustoiminta vaatii joko uuden ranta-asetakaavan alueelle tai poikkeamislupa sekä rakennusluvan käyttötarkoituksen muutoksen majoitustoiminnaksi. Lisätietoja kaavamuutokseen saa kaavoituspäälliköltä ja rakennuslupa- ja rakennusvalvonnasta.”

Leena Santamäki esitti päätösehdotukseksi seuraavanlaista lausetta: ”Asian uudelleen palautuksen johdosta pyydetään rakennuspaikan omistajaa 16-418-2-52 pysyttämään toiminta voimassa olevan kaavan mukaisena, mikäli ei halua hakea kaavamuutosta laajamittaiseen majoitustoimintaan.”

Esitystä ei kannatettu.

Päätös	Esittelijän muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.
--------	--

Leena Santamäki jätti eriävän mielipiteen.

Leevi Kivistö poistui kokouksesta klo 18.14 pykälän käsittelyn aikana.