

**Paraisten kaupunki,  
Rakennus- ja ympäristölautakunta**

**Asia:** Hallintokantelu

Tietoomme on tullut, että kesäasuntojemme naapurissa on käynnistetty [REDACTED] loma-asunnon airbnb-  
vuokraustoiminta. Ohessa liitteenä otteita ilmoituksesta ja vuokrauskalenteri vuodelle 2022. Kalenterin mukaan lyhytaikainen vuokraustoiminta on käynnistynyt (liite 1).

Katsomme, että toiminta ei ole Lemlahden saaren osayleiskaavassa osoitetun kiinteistön käyttötarkoituksen mukaista: RA, loma-asuntojen alue (liite 2). Olemme 8.2.2022 kirjeessä (liite 3) kiinnittäneet asiaan kaupungin rakennusvalvonnan huomiota ja pyytäneet valvontatoimenpiteitä ja selvitystä asiassa.

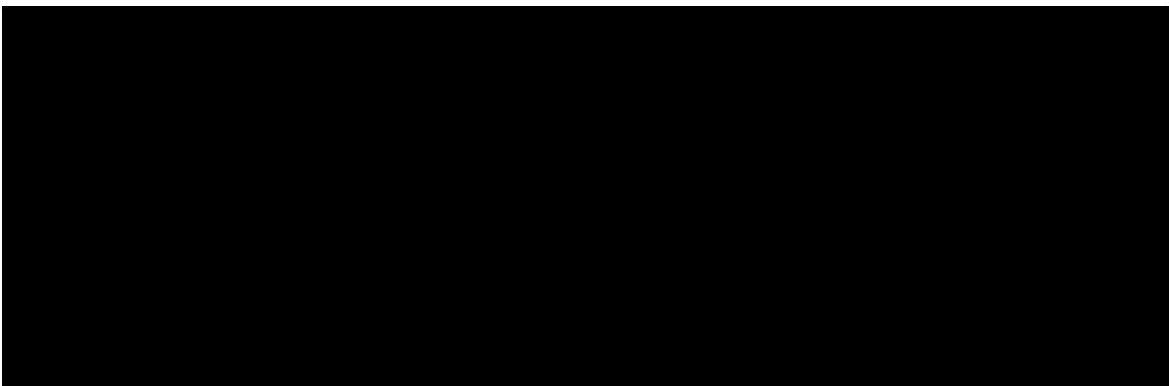
Saamassamme vastauksessa 4.3. 2022 todetaan, että Paraisten kaupungin rakennusvalvonta ei ryhdy asiassa toimenpiteisiin, koska sille ei ole esitetty selvitystä, minkä perusteella rakennusta tai rakennuspaikkaa olisi käytetty vastoin kaavaa tai rakennuksen käyttötarkoitusta ja siitä olisi ollut huomattavaa haittaa (liite 4).

Tyytymättömänä johtavan rakennustarkastaja Sanna Simosen vastaukseen toteamme, että kiinteistöä on tarjottu toistuvasti vuokralle lyhytkestoisilla sopimuksilla. Airbnb on luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voi pitää alueelle tyyppillisenä tai sopivana. Airbnb:n sivustolla näkyvän ilmoituksen ja varauskalenterin mukaan kiinteistön lyhytaikainen vuokraustoiminta on jo käynnistetty eikä meillä ulkopuolisina ole mahdollisuutta enemmälti tutkia asiaa. Vuokrauskalenterissa on esitetty sekä varattuja päiviä että jäljellä olevia, varattavissa olevia päiviä 1.12.2022 saakka.

**Vaatus:**

Paraisten kaupungin rakennusvalvonnan tulee selvittää yksityiskohtaisesti lyhytaikaisen vuokraustoiminnan laatu ja laajuus sekä arvioida tähän tarvittavat luvat ja kieltää kaavaan kuulumaton vuokraustoiminta. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt vastaavaa asiaa ja päätenyt siihen, että kunnan ympäristölautakunnan oli ryhdyttävä maankäyttö- ja rakennuslain 182§:ssä mainittuihin toimenpiteisiin KHO: 2021:77 (liite 5).

22.3.2022



Otteita mainoksesta airbnb sivustolla 18.3.2022

[https://www.airbnb.com/rooms/52521680?source\\_impression\\_id=p3\\_1647612098\\_hrvQJitxGyc1odv2](https://www.airbnb.com/rooms/52521680?source_impression_id=p3_1647612098_hrvQJitxGyc1odv2)

### Kesäranta-luxurious cottage experience by the sea

1 review · Pargas, Finland

Share Save



### Entire villa hosted by Antonia

- 1. 12 guests
- 2. · 4 bedrooms
- 3. · 9 beds
- 4. · 1.5 baths

#### About this space

For any questions and options not listed here, just contact us. There are additional possibilities of facilities for rent and more flexibility in the dates than listed.

Visit Villa Kesäranta for authentic, yet luxurious cottage experience at the Finnish Archipelago. Located by the sea with own sand beach and own pier for boats. In addition to the Sauna in the main house, there is Beach Sauna, hot tub and exceptional fully glass barbeque building (available upon separate request).

#### The space

The villa is fully equipped to accommodate 10-13 people.

On the main floor there are 4 bedrooms, big kitchen, dining area and big living room that has double sofa bed.

The main house has 2 WC, 1 shower and 1 Sauna. There is sheltered balcony

At the beach there is 40m<sup>2</sup> Sauna building with shower and lounge area with fireplace.

Further there is possibility to use hot tub heated with electricity or wood. Price for using the beach sauna and hot tub for minimum of 2 days is 200€. Each additional day is 20€. Smoke-sauna (Savusauna) may Not be used due to safety reasons. The hot-tub and beach-sauna are not in use during the winter when outside temperature is below zero.

Bed linen sets and towels are available upon request for additional price of 20€/set/person. Remember to request and agree in advance about those.

We hope you leave the place in the same condition as you got it.

Final cleaning as a service 150€.

If you want to perform the cleaning by yourself, detailed instructions are available for the final cleaning of the premises. It includes, for example, washing toilets, sweeping floors, cleaning the kitchen etc.

Guest access

Less than 2 hrs drive from Helsinki and 35min from Turku. Parainen centre about 20min drive. There is big pier where you can dock also bigger boats. Depth is over 2,2m.

You can relax alone, with friends or family or keep team-building days with work groups. If in doubt, it is best to contact us so we can tell you more about the place and additional services we can offer.

The main house is 280 m<sup>2</sup> right by the sea in a south facing position. At the moment basement of about 100m<sup>2</sup> is not in use. Additional summer kitchen available upon separate request.

The land is about 6600m<sup>2</sup>.

Pargas, Finland

Exceptionally good for fishing, swimming, hiking, mushroom- & berry picking. Great place for all kind of out door life! Big yard with lawns. Archipelagia Golf is only 20 min. drive away. There you can play Golf, Padel, Tennis. There are two beautiful walking trails few km from the house as well. Mustikkapö and Puolukkapolku. You can find more info here: Lemlahden kartanon luontopolut: from pargas.fi->/fi/luontopolut-ja-retkeilyreitit

[Show more >](#)

## Where you'll sleep

1/3



**Bedroom 1**  
3 single beds



**Bedroom 2**  
1 double bed

## Where you'll sleep

2/3



**Bedroom 3**  
2 single beds



**Bedroom 4**  
2 sofa beds

## Where you'll sleep

3/3



**Bedroom 4**  
2 sofa beds



**Living room**  
1 sofa bed, 1 couch

## Select check-in date

Add your travel dates for exact pricing

March 2022							April 2022							>
Su	Mo	Tu	We	Th	Fr	Sa	Su	Mo	Tu	We	Th	Fr	Sa	
		1	2	3	4	5						1	2	
6	7	8	9	10	11	12	3	4	5	6	7	8	9	
13	14	15	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16	
20	21	22	23	24	25	26	17	18	19	20	21	22	23	
27	28	29	30	31			24	25	26	27	28	29	30	

<	May 2022							June 2022							>
Su	Mo	Tu	We	Th	Fr	Sa	Su	Mo	Tu	We	Th	Fr	Sa		
										1	2	3	4		
1	2	3	4	5	6	7	5	6	7	8	9	10	11		
8	9	10	11	12	13	14	12	13	14	15	16	17	18		
15	16	17	18	19	20	21	19	20	21	22	23	24	25		
22	23	24	25	26	27	28	26	27	28	29	30				
29	30	31													

<	July 2022							August 2022							>
Su	Mo	Tu	We	Th	Fr	Sa	Su	Mo	Tu	We	Th	Fr	Sa		
					1	2		1	2	3	4	5	6		
3	4	5	6	7	8	9	7	8	9	10	11	12	13		
10	11	12	13	14	15	16	14	15	16	17	18	19	20		
17	18	19	20	21	22	23	21	22	23	24	25	26	27		
24	25	26	27	28	29	30	28	29	30	31					

September 2022							October 2022						
Su	Mo	Tu	We	Th	Fr	Sa	Su	Mo	Tu	We	Th	Fr	Sa
				1	2	3							1
4	5	6	7	8	9	10	2	3	4	5	6	7	8
11	12	13	14	15	16	17	9	10	11	12	13	14	15
18	19	20	21	22	23	24	16	17	18	19	20	21	22
25	26	27	28	29	30		23	24	25	26	27	28	29
							30	31					

★ 1 review



Ville  
February 2022

Viihtyisä mökki hienossa ympäristössä. Voi suositella!

Where you'll be





## Hosted by Antonia

Joined in August 2021

★ 1 Review

### During your stay

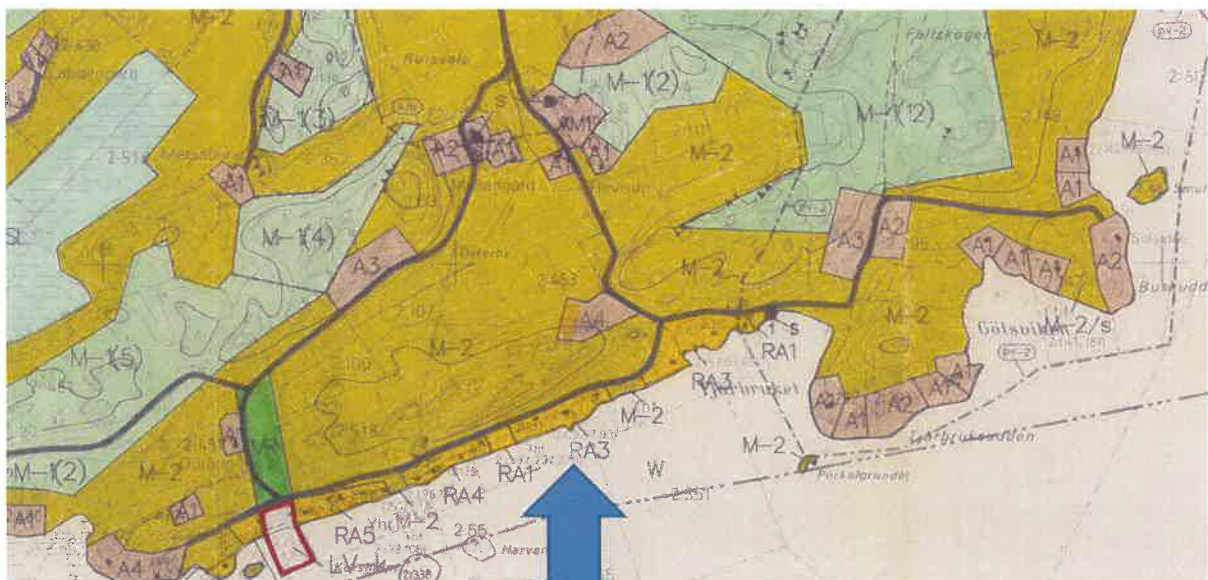
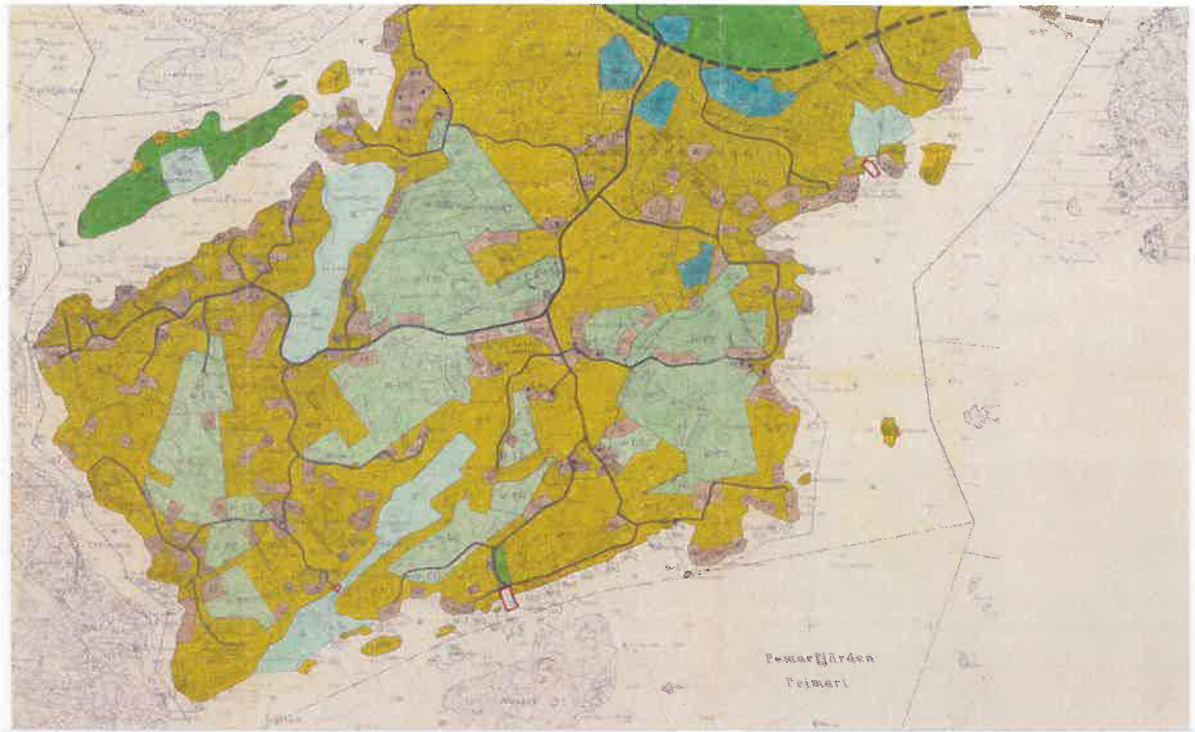
Guest can always call us if they need assistance with something.

Response rate: 100%

Response time: within a few hours



Ote Lemlahden saaren osayleiskaavasta (vahvistettu 2.11.1995)



AA





RA2

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER  
LOMA-ASUNTOJEN ALUE.

På området kan i enlighet med byggnadsordningen uppföras fristående fritidsbostäder.

Siffran vid beteckningen anger det största tillåtna antalet byggnadsplatser, som får bildas på området. Trots bestämmelserna i byggnadsordningen utgör byggnadsrätten för bostadsändamål inte högre än 5 % av byggnadsplatsens areal.

Alueelle voidaan rakentaa erillisiä loma-asuntoja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Merkintään liittyvä luku osoittaa alueelle muodostettavan suurimman sallitun rakennuspaikkojen määrän. Rakennusjärjestyksen määräyksistä huolimatta asuntotarkoituksiin käytettävä rakennusoikeus ei ole suurempi kuin 5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

## Selvityspyyntö

Rakennustarkastajille Sanna Simonen ja Kenneth Koskinen;

Tiedoksi Rakennus ja ympäristölautakunnan puheenjohtajalle, Kurt Ekström

---

Paraisten kaupunki,  
Rakennusvalvonnan toimisto  
Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen  
Rakennustarkastaja Kenneth Koskinen

Tiedoksi: Kurt Ekström, Rakennus- ja ympäristölautakunta

### Asia:

Pyydämme Paraisten kaupungin valvontatoimenpiteitä ja selvitystä seuraavassa asiassa.

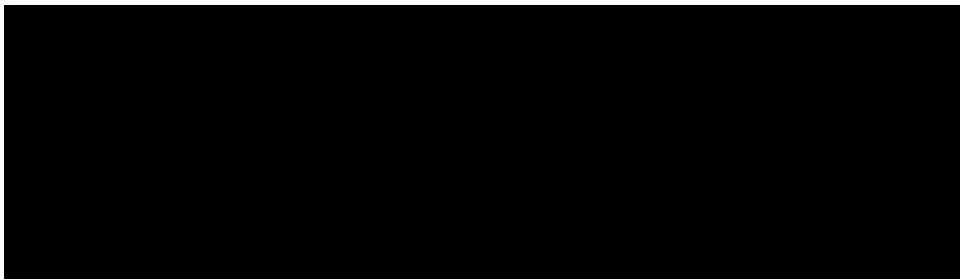
Tietoomme on tullut, että kesäasuntojemme naapurissa on käynnistetty [REDACTED] nimisessä kiinteistössä osoite [REDACTED] loma-asunnon airbnb- vuokraustoiminta. Ohessa liitteenä ilmoitus ja vuokrauskalenteri vuodelta 2022.

[https://www.airbnb.com/rooms/52521680?source\\_impression\\_id=p3\\_1544078055\\_0E3TQ5%2F1Hk%2FuLb](https://www.airbnb.com/rooms/52521680?source_impression_id=p3_1544078055_0E3TQ5%2F1Hk%2FuLb)

Katsomme, että toiminta ei ole kiinteistön käyttötarkoituksen eikä osayleiskaavan hengen mukaista.

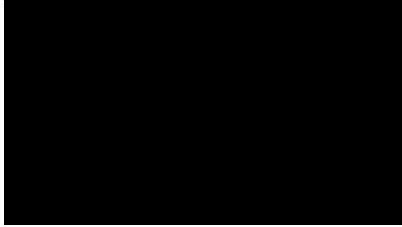
Olemme ao. kirjeessä kiinnittäneet asiaan huomiota. Liite.

Helsingissä 8.2.2022



LIITE

Helsinki 2.2. 2022

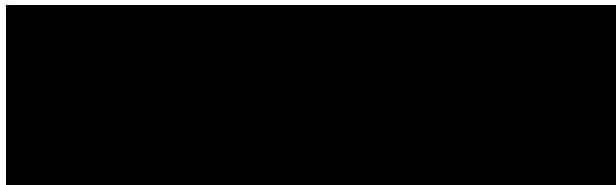


Hyvät Kesänaapurit,

Olemme panneet merkille Facebookiin ilmestyneen ilmoituksen kesähuvilanne hotellinomaisesta vuokraamisesta.

Vastustamme esitetyn kaltaista toimintaa, koska se on laitonta kesämökkkitontilla ja lisäksi häiritsevää hyvin rauhallisessa ja hiljaisessa naapurustossamme.

Tervehtien lähinaapurit,



Vastaus (4.3.2022) selvityspyyntöön 8.2.2022

---

4.3.2022

Paraisten kaupunki, Rakennusvalvonta,  
Rantatie 28, 21600 Parainen  
[rakennusvalvonta@parainen.fi](mailto:rakennusvalvonta@parainen.fi)

Vastaus kirjeeseen 8.2.2022

Olette pyytäneet Paraisten kaupungin rakennusvalvonnasta valvontatoimenpiteitä ja selvitystä koskien kiinteistön [REDACTED] 21600 Parainen loma-asunnon vuokraustoimintaa.

Olette liittäneet mukaan linkin, jossa loma-asunto on mahdollista vuokrata airbnb kohteena. Kirjeen liitteenä ei ole selvitystä onko kohdetta vuokrattu, minkälaisilla vuokraussuhteilla kohdetta on vuokrattu ja minkälaista haittaa vuokraustoiminta on teille aiheuttanut.

Koska tässä vaiheessa ei ole esitetty selvitystä minkä perusteella rakennusta tai rakennuspaikkaa olisi käytetty vastoin kaavaa tai rakennuksen käyttötarkoitusta ja siitä olisi ollut huomattavaa haittaa, rakennusvalvonta ei ryhdy toimenpiteisiin asiassa.

Paraisilla 4.3.2022

[REDACTED]  
Sanna Simonen

johtava rakennustarkastaja

A.A



## KHO:2021:77

Vuosi- ja kirjainnumero	KHO:2021:77
Antopäivä	14.06.2021
Talfonumero	282
Diaganumero(t)	2021:118
ECN-numero	1711/KHO:2021:77

A oli pyytänyt kunnan rakennusvalvontaviranomaista ryhtymään toimenpiteisiin kahdella hänen asuinkiinteistönsä rajautuvalla tontilla harjoitettavan majoitustoiminnan luonteisen huoneistojen vuokraustoiminnan lopettamiseksi. Toisella mainituista tonteista sijaitsi neljä huoneistoa käsittävä rivitalo ja toisella kaksi paritaloa. Kolmelle kahden paritalon yhteensä neljästä huoneistosta oli myönnetty vuonna 2006 poikkeamislupa asemakaavan käyttötarkoituksesta majoitustoimintaan, joten A:n toimenpidepyyntö koski muita kuin poikkeamispäätöksessä tarkoitettuja huoneistoja.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimiva ympäristölautakunta oli päättänyt olla ryhtymättä toimenpiteisiin A:n pyynnön johdosta. Lautakunta perusteli päätöstään muun ohella sillä, että vuokraustoimintaa voitiin pitää alueelle tyypillisenä, koska samaan kortteliin oli jo myönnetty poikkeamislupa majoitustoimintaan.

Kysymyksessä olevat tontit sijaitsivat asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi osoitetulla alueella, ja toimenpidepyynnön kohteena olevat huoneistot olivat rakennusluvan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoja. Asiassa oli kuitenkin selvitetty, että toimenpidepyynnössä tarkoitettua yhtä kalustettua paritalohuoneistoa ja ainakin yhtä kalustettua rivitalohuoneistoa oli tarjottu toistuvasti vuokralle myös lyhytkestoisilla sopimuksilla.

Korkein hallinto-oikeus totesi, että käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa oli tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastasivatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista oli se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.

Kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla oli luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voitu pitää asuinalueelle tyypillisenä, ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastannut tavanomaista pientaloasumista. Sillä, oliko kysymys liiketoiminnasta tai sillä, mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välisissä vuokrasopimuksissa sovellettiin, ei ollut maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä.

Asemakaavoitetulla alueella alueen pääasiallinen käyttötarkoitus osoitetaan asemakaavassa. Koska nyt kysymyksessä olevat tontit sijoittuivat asuinpienalojen korttelialueelle, kyseessä olevaa vuokraustoimintaa ei voitu tässä tapauksessa pitää alueelle tyypillisenä yksinomaan sillä perusteella, että yhdelle mainitulle korttelialueelle sijoittuvista tonteista oli myönnetty kolmea huoneistoa koskeva poikkeamislupa majoitustoimintaan.

Kun otettiin huomioon, että ainakin kahta toimenpidepyynnössä tarkoitettua huoneistoa käytettiin asiassa saadun selvityksen perusteella sellaiseen majoitustoimintaan, joka ei ollut alueella voimassa olevan asemakaavan ja tonteille myönnettyjen rakennuslupien mukaista, ympäristölautakunta ei ollut voinut päätöksessään esittämillään perusteilla ja kysymyksessä olevan vuokraustoiminnan laatua ja laajuutta yksityiskohtaisemmin selvittämättä päättää olla ryhtymättä asiassa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin.

Hallintolaki 31 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 2 momentti, 125 § 5 momentti, 182 § 1 momentti

### **Päätös, jota valitus koskee**

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus 24.5.2019 nro 19/0111/1

### **Asian aikaisempi käsittely**

Rovaniemen ympäristölautakunta on 30.5.2018 (§ 75) tekemällään päätöksellä hylännyt A:n 21.2.2018 toimittaman vaatimuksen, jolla hän on vaatinut ympäristölautakuntaa velvoittamaan X:n ja Y:n lopettamaan kaavanvastainen majoitustoiminta Rovaniemen kaupungissa 4. kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 488 tonteilla nro 6 ja nro 9. Tontille nro 6 on vuonna 2006 myönnetty asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeamislupa (2006-1122) majoitustoimintaan kahden paritalon asunnoille A2, B3 ja B4. Tontille nro 9 on vuonna 2017 myönnetty rakennuslupa neljän asunnon rivitalolle asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Päätöksen perustelujen mukaan X:n ja Y:n vuokraustoiminta on asemakaavan sekä myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupan mukaista. Koska samaan kortteliin on jo myönnetty poikkeamislupa majoitustoimintaa varten, voidaan vuokraustoimintaa pitää alueelle tyypillisenä. Sillä seikalla, onko vuokrasuhteen pituus pitkä vai lyhyt, ei ole rakennusvalvontaviranomaisen kannalta merkitystä.

### **Hallinto-oikeuden ratkaisu**

Hallinto-oikeus on valituksenalaisella päätöksellään A:n valituksesta kumonnut ympäristölautakunnan päätöksen ja palauttanut asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Hallinto-oikeus on lisäksi A:n oikeudenkäyntivaatimuksen enemmälti hyläten velvoittanut Rovaniemen kaupungin korvaamaan A:n oikeudenkäyntikulut asiassa 150 eurolla.

Hallinto-oikeus on perustellut päätöstään täällä kysymyksessä olevilta osin seuraavasti:

### **Pääasiaratkaisu**

*Sovelletut oikeusohjeet*

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

#### *Asiassa saatu selvitys*

Asiakirjoista ilmenee, että As Oy Rovaniemen Hetetie 2 omistaa Rovaniemellä osoitteessa Hetetie 2 korttelissa 488 sijaitsevan tontin nro 6. Y ja X omistavat samassa korttelissa osoitteessa Hetetie 1-3 sijaitsevan tontin nro 9. Kiinteistöt sijaitsevat alueella voimassa olevassa asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueella (AP).

Osoitteessa Hetetie 2 sijaitseviin kahteen paritaloon on 22.8.2006 myönnetty poikkeamislupa, jonka mukaan talojen asuntoja A2, B3 ja B4 saa käyttää matkailumajoituksessa. Väestörekisteristä saadun tiedon mukaan missään paritalojen neljästä asunnosta ei asu kukaan pysyvästi tai tilapäisesti. X ja Y ovat hakeneet osoitteeseen Hetetie 1 poikkeamislupaa rivitalon rakentamiseksi majoitustoiminnan harjoittamista varten, mutta hakemus on hylätty 9.1.2017. Kielteisen päätöksen jälkeen rivitalon rakentamista varten on haettu ja myönnetty rakennuslupa 10.4.2017 kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen (AP). Rivitalossa on neljä asuntoa, joista yhdessä asuu väestörekisterin mukaan vakinaisesti Y ja yhdessä X. Kahdessa asunnossa ei asu ketään pysyvästi tai tilapäisesti.

Asiassa esitetyn selvityksen mukaan rivitalon kalustettua asuntoa osoitteessa Hetetie 1 tarjotaan vuokralle sivustojen Booking.com ja Tori.fi kautta. Lisäksi osoitteessa Hetetie 2 sijaitsevan paritalon asuntoa A1 vuokrataan sekä lyhyt- että pitkäaikaisesti yrityksille ja yksityisille henkilöille esimerkiksi väliaikaiseksi asunnoksi.

Ympäristölautakunnalle on esitetty vaatimus, jonka mukaan osoitteissa Hetetie 1 ja Hetetie 2 tapahtuvaan kaavanvastaiseen toimintaan tulee puuttua. Ympäristölautakunta on valituksenalaisella päätöksellään katsonut X:n ja Y:n vuokraustoiminnan edellä mainituissa osoitteissa olevan asemakaavan sekä myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupan mukaista. Lautakunnan päätöksen mukaan vuokraustoimintaa voidaan pitää alueelle tyyppillisenä, koska samaan kortteliin on jo myönnetty poikkeaminen majoitustoimintaa varten. Lautakunnan mukaan vuokrasuhteen pituudella ei ole asiassa merkitystä.

#### *Oikeudellinen arviointi*

Arvioitaessa kiinteistöillä harjoitettavan toiminnan sallittavuutta asemakaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain säännösten kannalta ratkaisevia ovat toiminnan tyyppilliset vaikutukset. Rakentamisen sijainnin ohjauksen ja käyttötarkoituseräysten 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. Kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. Asiassa on kyse asuinalueelle epätyypillisistä lyhytkestoisista majoitusjaksoista, osin loma-asuntokäytöstä. Kiinteistöille lyhytaikaisesti majoittuvat henkilöt ovat alueella vieraina toisin kuin korttelissa pysyvästi asuvat asukkaat.

Valittajan kuvaamia, majoitusvieraiden aiheuttamia haittoja aiheutuu alueelle jo myönnetyn poikkeamisluvan vuoksi. Myönnetystä poikkeamisluvasta huolimatta korttelin pääasiallinen käyttötarkoitus on edelleen asuinpientalojen korttelialue. Tähän nähden ympäristölautakunta ei ole valituksenalaisessa päätöksessä mainitsemillaan perusteilla voinut jättää ryhtymättä asiassa maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä edellytettyihin toimenpiteisiin.

#### **Oikeudenkäyntikulut**

A. A.

Hallintolainkäyttölain 74 §:n 1 momentin mukaan asianosainen on velvollinen korvaamaan toisen asianosaisen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Mitä tässä pykälässä ja lain 75 §:ssä säädetään asianosaisesta, voidaan soveltaa myös päätöksen tehneeseen hallintoviranomaiseen. Saman pykälän 2 momentin mukaan harkittaessa julkisen asianosaisen korvausvelvollisuutta on otettava erityisesti huomioon, onko oikeudenkäynti aiheutunut viranomaisen virheestä. Mainitun lain 75 §:n 2 momentin mukaan oikeudenkäyntikuluista on muuten soveltuvin osin voimassa, mitä oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 7–16 §:ssä säädetään.

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 8 §:n mukaan korvattavia oikeudenkäyntikuluja ovat oikeudenkäynnin valmistelusta ja asian tuomioistuimessa ajamisesta sekä asiamiehen tai avustajan palkkiosta aiheutuneet kustannukset. Korvausta suoritetaan myös oikeudenkäynnin asianosaiselle aiheuttamasta työstä ja oikeudenkäyntiin välittömästi liittyvästä menetyksestä.

Oikeudenkäymiskaaren 21 luvun muuttamista koskevan hallituksen esityksen HE 107/1998 21 luvun 8 §:ää koskevien yksityiskohtaisten perustelujen mukaan asianosaiselle itselleen suoritettavan oikeudenkäyntikulujen korvauksen tulee olla poikkeuksellista. Se ei saa olla korvaus oikeudenkäyntiin osallistumisesta tai siihen valmistautumisesta aiheutuvasta tavanomaisesta vaivannäöstä. Asianosaiselle itselleen työstä määrättävä korvaus tulee rajoittaa lähinnä tilanteisiin, joissa asianosainen itse on ammattitaitonsa tai erityisosaamisensa perusteella tehnyt sellaisia oikeudenkäynnin kannalta välttämättömiä paljon aikaa vaatineita toimenpiteitä, jotka jonkun muun suorittamina olisivat myös asiamiehen tai avustajan laskuttamia kulueriä.

Kun otetaan huomioon hallinto-oikeuden päätöksen lopputulos ja kun oikeudenkäynnin on katsottava aiheutuneen viranomaisen virheestä, valittajalla on oikeus saada kohtuullinen korvaus asiassa hänelle aiheutuneista oikeudenkäyntikuluista. Vaikka valittajalla ei lähtökohtaisesti ole oikeutta saada oikeudenkäyntikuluna korvausta itse suorittamastaan työstä ja ajanhukasta, olisi tässä tapauksessa asian lopputulokseen nähden kohtuutonta, että hän ei saisi siitä lainkaan korvausta. Hallinto-oikeus pitää 150 euroa kohtuullisena korvauksena valittajan suorittamasta työstä. Tämän vuoksi hallinto-oikeus velvoittaa Rovaniemen kaupungin korvaamaan valittajalle hänen oikeudenkäyntikulunsa mainitulla määrällä.

*Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Martti Raunio, Kaisa Hiltunen ja Renne Pulkkinen. Esittelijä Merja Kulmala.*

## **Käsittely korkeimmassa hallinto-oikeudessa**

*Rovaniemen ympäristölautakunta on pyytänyt lupaa valittaa hallinto-oikeuden päätöksestä ja valituksessaan vaatinut, että hallinto-oikeuden päätös kumotaan kokonaan ja lautakunnan päätös saatetaan voimaan.*

Vaatimusten tueksi on esitetty muun ohella seuraavaa:

Kiinteistölle 698-4-488-6 on myönnetty poikkeamislupa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta jo vuonna 2006. Koska majoitustoiminta on luvan perusteella jatkunut korttelin alueella jo pitkän ajan, majoitusta ei voida pitää alueelle epätyypillisenä käyttötarkoituksena.

Rakennuksia on kiinteistöjen omistajien mukaan vuokrattu asumisen käyttötarkoituksessa osin lyhyt- ja osin pitkäkestoisilla vuokrasopimuksilla. Kohteessa harjoitettava toiminta ei tässä tapauksessa ole rinnastettavissa sellaiseen majoitusliiketoimintaan, jota säätelee majoitus- ja ravitsemistoiminnasta annettu laki, koska kysymys ei ole hotelli- tai vastaavasta majoitusliiketoiminnasta. Sillä, että toiminta on vastikkeellista tai että sen voidaan katsoa olevan liiketoimintaa, ei ratkaisusta KHO 2014:143 johdettavissa oleva oikeusohje huomioon ottaen ole ratkaisevaa merkitystä arvioitaessa kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan sallittavuutta asemakaavan kannalta. Ratkaisevia sen sijaan ovat toiminnan tyypilliset vaikutukset.

Ilmoitetut häiriöt ovat olleet käyttötarkoitukseen nähden tyypillisiä tai perustuneet poikkeamisluvalla sallittuun käyttötarkoitukseen. Edellytyksiä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä tarkoitettuihin toimenpiteisiin ryhtymiselle ei tässä tapauksessa ole ollut.

A on antanut selityksen, jossa on vaadittu valituslupahakemuksen ja valituksen hylkäämistä. A on lisäksi vaatinut, että Rovaniemen kaupunki veloitetaan korvaamaan hänelle selityksen antamisesta korkeimmassa hallinto-oikeudessa aiheutuneet oikeudenkäyntikulut 750 euroa korkoineen.

A on esittänyt selityksessään muun ohella seuraavaa:

Vaikka korttelin 488 tontin 6 pääasiallinen käyttötarkoitus on poikkeamisluvan perusteella majoituskäyttö, tämä ei tarkoita sitä, että koko korttelin käyttötarkoitus olisi muuttunut asuinkäytöstä majoituskäyttöön.

Asemakaavamerkintä on se, johon korttelin tonteilla tapahtuvan toiminnan vaikutuksia on verrattava. Arvioitaessa sitä, onko kiinteistöllä harjoitettu toiminta kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista, merkitsevää on toiminnan luonne ja tosiasialliset vaikutukset.

X:lle ja Y:lle on varattu tilaisuus selityksen antamiseen. Selitystä ei ole annettu.

Rovaniemen ympäristölautakunta on antanut vastaselityksen.

## **Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu**

Korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan ja tutkii asian.

1. Valitus hylätään. Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muuteta.

2. Rovaniemen kaupunki veloitetaan korvaamaan A:n oikeudenkäyntikulut korkeimmassa hallinto-oikeudessa kohtuulliseksi harkitulla 150 eurolla viivästyskorkoineen. Viivästyskorko määräytyy korkolain 4 §:n 1 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaisesti siitä lukien, kun kuukausi on kulunut tämän korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen antamisesta.

### **Perustelut**

#### **1. Valituksen hylkääminen**

##### *1.1 Ratkaisun lähtökohdat ja kysymyksenasettelu korkeimmassa hallinto-oikeudessa*

A on 21.2.2018 toimittanut Rovaniemen rakennusvalvonnalle kirjelmän, jossa hän on vaatinut rakennusvalvontaa ryhtymään toimenpiteisiin tonteilla 698-4-488-6 ja 698-4-488-9 (jäljempänä tontit 6 ja 9) harjoitettavan huoneistojen vuokraustoiminnan lopettamiseksi. Tontilla 6 sijaitsevien kahden paritalon huoneistoille A2, B3 ja B4 on myönnetty vuonna 2006 poikkeamislupa asemakaavan käyttötarkoituksesta majoitustoimintaan, joten A:n toimenpidepyynnön on katsottava koskeneen muita kuin poikkeamispäätöksessä tarkoitettuja huoneistoja.

Rovaniemen ympäristölautakunta on 30.5.2018 (§ 75) tekemällään päätöksellä todennut tonteilla 6 ja 9 harjoitettavan harjoitetun vuokraustoiminnan tonteille myönnettyjen poikkeamis- ja rakennuslupien mukaiseksi ja on päättänyt olla ryhtymättä asiassa toimenpiteisiin. Hallinto-oikeus on kuitenkin A:n valituksesta kumonnut Rovaniemen ympäristölautakunnan päätöksen ja palauttanut asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Asiassa on Rovaniemen ympäristölautakunnan valituksesta ratkaistavana, onko tontilla 6 sijaitsevassa paritalohuoneistossa A1 ja tontilla 9 sijaitsevissa neljässä rivitalohuoneistossa harjoitettavaa vuokraustoimintaa pidettävä sellaisena asemakaavan ja tonteille 6 ja 9 myönnettyjen rakennuslupien vastaisena majoitustoiminnan luonteisena toimintana, johon ympäristölautakunnalla kunnan rakennusvalvontaviranomaisena on maankäyttö- ja rakennuslain 182 § huomioon ottaen velvollisuus puuttua. Asiassa on ympäristölautakunnan valituksen johdosta otettava lisäksi erityisesti kantaa siihen, onko vuokraustoimintaa pidettävä tontille 6 vuonna 2006 myönnetty poikkeamislupa huomioon ottaen alueelle tyypillisenä.

##### *1.2 Sovellettavat säännökset ja lainvalmisteluaineisto*

Hallintolain 31 §:n mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.

A. A.



Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Pykälän 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Pykälän 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräästä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Pykälän 3 momentin mukaan uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslakia koskevan hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa on lain 125 §:n kohdalla todettu muun ohella seuraavaa:

”Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatisi rakennuslupan. Käyttötarkoituksen muutosta verrattaisiin, kuten nykyisinkin, myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön. Lisäksi säädettäisiin, että luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavoituksen toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Rakennuslupaan verrattavasti siten käsiteltäisiin sellaiset muutokset, joilla vaikutetaan ympäristön maankäyttöön tai lisätään rakennuksen käytön riskillisyyttä. Esimerkkeinä ovat liiketilan muutos myyntitilasta ravintolaksi tai teollisuustilan muutos palovaarallisuusluokaltaan vaativammaksi.”

### 1.3 Saatu selvitys

Osoitteessa Hetetie 2 sijaitsevan tontin 6 omistaa asiassa saadun selvityksen perusteella As Oy Rovaniemen Hetetie 2 ja osoitteessa Hetetie 1–3 sijaitsevan tontin 9 omistavat Y ja X. Kiinteistöt sijaitsevat alueella voimassa olevassa asemakaavassa asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) osoitetulla alueella.

Osoitteessa Hetetie 2 sijaitseviin kahteen paritaloon on 22.8.2006 myönnetty poikkeamislupa, jonka mukaan talojen asuntoja A2, B3 ja B4 saa käyttää matkailumajoituksessa. Huoneisto A1 on rakennuslupan mukaan asuinhuoneisto. Missään paritalojen neljästä asunnosta ei väestökisteritietojen perusteella asu kukaan pysyvästi tai tilapäisesti.

X ja Y ovat hakeneet osoitteessa Hetetie 1 sijaitsevalle kiinteistölle poikkeamislupaa rivitalon rakentamiseksi majoitustoiminnan harjoittamista varten, mutta hakemus on hylätty 9.1.2017. Kielteisen päätöksen jälkeen rivitalon rakentamista varten on haettu ja myönnetty rakennuslupa 10.4.2017 kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen eli asuinkäyttöön. Rivitalossa on neljä asuntoa, joista yhdessä asuu väestökisterin mukaan vakinaisesti Y ja yhdessä X. Kahdessa asunnossa ei asu ketään pysyvästi tai tilapäisesti.

X:n ja Y:n ympäristölautakunnalle 7.5.2018 antaman lausunnon mukaan osoitteessa Hetetie 2 sijaitsevan paritalon asuntoa A1 vuokrataan sekä lyhyt- että pitkäaikaisesti yrityksille ja yksityisille henkilöille esimerkiksi väliaikaiseksi asunnoksi. X ja Y ovat lisäksi todenneet lausunnossaan, että he vuokraavat yksityishenkilöinä osaa osoitteessa Hetetie 1–3 sijaitsevista huoneistoista asuinhuoneiston vuokrasopimuksella asumiskäyttöön. Kysymys on kalustettujen huoneistojen vuokrauksesta, johon ei sisälly muita palveluja.

A on valituksessaan hallinto-oikeudelle esittänyt selvitystä siitä, että ainakin yhtä rivitalon kalustettua asuntoa osoitteessa Hetetie 1 tarjotaan vuokralle internet-sivustoilla Booking.com ja Tori.fi.

#### *1.4 Oikeudellinen arviointi*

Tontit 6 ja 9 sijaitsevat asemakaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) osoitetulla alueella. Tontilla 6 sijaitseva paritalohuoneisto A1 ja tontilla 9 sijaitsevat neljä rivitalohuoneistoa ovat rakennusluvan mukaiselta käyttötarkoitukseltaan asuinhuoneistoja.

Asiassa on selvitetty, että tontilla 6 sijaitsevaa kalustettua huoneistoa A1 on tarjottu toistuvasti vuokralle sekä lyhyt- että pitkäkestoisilla sopimuksilla. Tontilla 9 sijaitsevien neljän rivitalohuoneiston käytöstä ja vuokraustoiminnasta esitetty selvitys on osittain ristiriitaista, mutta asiassa voidaan kuitenkin pitää selvitettyinä, että ainakin yhtä tontilla 9 sijaitsevista kalustetuista huoneistoista on tarjottu toistuvasti vuokrattavaksi sekä lyhyt- ja pitkäkestoisilla sopimuksilla internet-sivustoilla Booking.com ja Tori.fi.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää aina rakennuslupaa. Arvioitaessa sitä, merkitseekö edellä mainittu vuokraustoiminta asuinhuoneistojen käyttötarkoituksen luvanvaraista muuttamista, on harkinnan lähtökohtana paitsi myönnetty rakennuslupa myös maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaisesti kulloinkin kysymyksessä olevalle alueelle asemakaavassa osoitetut aluevaraukset. Käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa on siten tapauskohtaisesti tarkasteltava sitä, vastaavatko lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista on se, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on. Kaavoituksessa käytetään esimerkiksi asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi.

Korkein hallinto-oikeus toteaa, että kalustettujen huoneistojen toistuva vuokraaminen lyhytkestoisilla sopimuksilla on luonteeltaan majoitustoimintaa, jota ei voida pitää asuinalueelle tyypillisenä, ja joka ei myöskään vaikutuksiltaan vastaa tavanomaista pientaloasumista. Sillä, onko kysymys liiketoiminnasta tai sillä, mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välisissä vuokrasopimuksissa sovelletaan, ei ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä.

Asemakaavoitetulla alueella alueen pääasiallinen käyttötarkoitus osoitetaan asemakaavassa. Koska nyt kysymyksessä olevat tontit sijoittuvat asuinpientalojen korttelialueelle, kyseessä olevaa vuokraustoimintaa ei voida tässä tapauksessa pitää alueelle tyypillisenä yksinomaan sillä perusteella, että yhdelle mainitulle korttelialueelle sijoittuvista tonteista on myönnetty kolmea huoneistoa koskeva poikkeamislupa majoitustoimintaan.

#### *1.5 Johtopäätökset ja lopputulos*

Saadun selvityksen perusteella tontilla 6 sijaitsevaa huoneistoa A1 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 ja kysymyksessä olevan vuokraustoiminnan 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.

A. A.

Tämän vuoksi ja kun otetaan huomioon korkeimmassa hallinto-oikeudessa esitetyt vaatimukset ja asiassa saatu selvitys, sekä oikeudenkäyntikulujen korvaamisen osalta lisäksi hallinto-oikeuden päätöksessä sovelletut oikeusohjeet ja muut perustelut, hallinto-oikeuden päätöksen lopputuloksen muuttamiseen ei ole perusteita.

## **2. Oikeudenkäyntikuluvaatimus korkeimmassa hallinto-oikeudessa**

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 126 §:n siirtymäsäännöksen perusteella tämän asian käsittelyyn sovelletaan kumotun hallintolainkäyttölain (586/1996) säännöksiä.

Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun lopputulos huomioon ottaen olisi kohtuutonta, jos A joutuisi pitämään oikeudenkäyntikulunsa kokonaan vahinkonaan. Tämän vuoksi Rovaniemen kaupunki on hallintolainkäyttölain 74 §:n nojalla velvoitettava korvaamaan A:n oikeudenkäyntikulut korkeimmassa hallinto-oikeudessa edellä ratkaisuosasta ilmenevällä tavalla.

Asian ovat ratkaisseet presidentti Kari Kuusiniemi sekä oikeusneuvokset Kari Tornikoski, Tuomas Kuokkanen, Taina Pyysaari ja Robert Utter. Asian esittelijä Petri Hellstén.