

## Lausunto valituksen johdosta, joka koskee päätöstä olla ryhtymättä valvontatoimenpiteisiin Lemlahden saarella harjoitettavaan Airbnb-toimintaan liittyen

Rakennus- ja ympäristölautakunta 05.10.2022  
234/10.03.00/2022

### Valmistelija

Sopimussihteeri Johanna Harmaa, puh. 040 488 5916  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Diaarinumero 841/03.04.04.04.16/2022

Turun hallinto-oikeus on pyytänyt lausuntoa [REDACTED] tekemästä valituksesta. Valitus koskee rakennus- ja ympäristölautakunnan 11.5.2022 §:ssä 64 tekemää päätöstä olla ryhtymättä valvontatoimenpiteisiin Paraisten Lemlahden saarella kiinteistöllä Kesäranta 445-485-2-97 harjoitettavaan Airbnb-vuokraustoimintaan liittyen. Lausunnon antamiseen on annettu lisäaikaa 13.10.2022 saakka.

### Valitus ja valituksen täydentäminen

Valittajat vaativat, että rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös kumotaan ja että Paraisten kaupungin rakennusvalvonta kieltää osayleiskaavaan kuulumattoman vuokraustoiminnan. Valittajien mukaan Airbnb-majoitustoimintaa ei voi pitää alueelle tyyppillisenä ja sopivana. Valittajien mielestä kriteerit majoitustoiminnalle täyttyvät, koska lisämaksua vastaan tarjotaan siivousta ja liinavaatepalveluja. Vaatimustensa perusteena valittajat viittaavat korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen KHO:2021:77.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n mukaan hallintopäätökseen saa hakea muutosta valittamalla se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään.

[REDACTED] ja [REDACTED] ovat kiinteistön Kesäranta rajanaapureita. [REDACTED] osoitteesta etäisyys kiinteistölle Kesäranta on linnunteitse noin 1 900 metriä. [REDACTED] kiinteistö sijaitsee 200 metriä kyseisestä kiinteistöstä ja kiinteistöjen välissä on kaksi muuta kiinteistöä. Turun hallinto-oikeus on pyytänyt valituksen täydentämistä sekä pyytänyt valittajia [REDACTED] ja [REDACTED] ilmoittamaan, millä tavalla asia vaikuttaa välittömästi heidän oikeuteensa, velvollisuuteensa tai etuunsa.

Täydennyksessään valittajat selvittävät, millä tavalla Airbnb-toiminta on aiheuttanut heille henkilökohtaista haittaa. Airbnb-toiminta häiritsee [REDACTED] omaa loma-asumista. Liikenne [REDACTED] kiinteistön vierestä kulkevalla yksityistiellä lisääntyy. Lisäksi melu kiinteistöltä Kesäranta kantautuu hyvin hänen kiinteistölleen vettä pitkin. [REDACTED] väittää lähialueen ja metsäalueen käytön siirtyvän kaupallisen toiminnan piiriin sen myötä, että metsää mainostetaan Airbnb-ilmoituksessa. Lomaileville ulkomaalaisille eivät tavat ja Suomen luonnossa kulkeminen ole tuttuja. Toiminta voi yleistyä saarella, jolloin rauhattomuuden riski alueella kasvaa. Myös herkälle metsäalueelle aiheutuvat riskit kasvavat.

### Vastaus vaatimukseen

Korkeimman hallinto-oikeuden KHO:2021:77 päätös, johon valittajat viittaavat, koskee vuokraustoimintaa alueella, joka on asemakaavassa varattu vakituista asumista varten, eikä päätöstä näin ollen voi käyttää perusteena valitukselle, joka koskee osayleiskaavassa vapaa-ajanasuntoja varten varattua aluetta (RA).

Valittajien mukaan kaupunki ei voi vedota siihen, ettei "kokonaisvaltaisesti toimintaa säätelevää lainsäädäntöä ole olemassa eikä sääntelyyn ole valtion puolelta osoitettu minkäänlaista kiinnostusta" tai että "rakennusvalvonnalla ei ole resursseja valvontaan".

Kyseistä vuokraustoimintaa säätelevän tarkan lainsäädännön puuttuminen merkitsee sitä, että on tapauskohtaisesti ratkaistava, milloin toiminnan tai rakennuksen käyttötarkoitusta ei enää voida pitää sallittuna tai rakennusluvan mukaisena. On olemassa jonkin verran artikkeleita, jotka koskevat tulkintaa vakituiseen asumiseen tarkoitettujen asuntojen käytöstä majoitustoimintaan asemakaava-alueilla, mutta tulkinnat eivät ole suoraan sovellettavissa nyt kyseessä olevaan tilanteeseen.

Kun valittajat ottivat yhteyttä rakennusvalvontaan keskeyttäkseen toiminnan, he eivät itse asiassa olleet vielä todistaneet, että vuokrausta olisi edes tapahtunut. Ilmoitus perustui pelkästään verkossa olevaan ilmoitukseen. Koska lähtökohtana on se, että esimerkiksi oman talon tai kesämökin vuokralle antaminen on jossain määrin sallittua, rakennusvalvonta ei vielä silloin nähnyt syytä puuttua asiaan. Mitään väitteitä mahdollisista haitoista ei myöskään ollut esitetty. Tuona ajankohtana arvioitiin, että toiminta ei täytä majoitustoiminnan määritelmää, vaan että on kyse pelkästään passiivisesta tilojen luovuttamisesta.

Jos myöhemmin voidaan todeta, että vuokraustoiminta täyttää majoitustoiminnan määritelmän, kyseeseen voi tulla käyttötarkoituksen oleellinen muuttaminen, mikä vaatii rakennusluvan. Kun harkitaan, onko kyseessä käyttötarkoituksen oleellinen muuttaminen, se tehdään muun muassa myönnetyn rakennusluvan ja aikaisemman käyttötarkoituksen perusteella.

Majoitustoiminnalle on tunnusomaista, että tiloja ei pelkästään luovuteta passiivisesti, vaan että lisäksi tarjotaan erilaisia lisäpalveluja, kuten esimerkiksi siivous- ja ravitsemuspalveluja. Siivous ja liinavaatteet eivät sisälly kyseisen Airbnb-kohteen vuokraan. Myöskään ravitsemuspalveluja ei tarjota.

■■■■■, johon rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen voidaan katsoa vaikuttavan valittajista eniten, kirjoittaa Airbnb-toiminnan häiritsevän hänen omaa loma-asumistaan. Ei käy ilmi, miten tai missä laajuudessa toiminta häntä häiritsee. Mikä häiritsee ja ketä on hyvin subjektiivista, ja väite on sellaisenaan liian epämääräinen johtaakseen valvontatoimenpiteisiin.

■■■■■ kiinteistön vierestä kulkeva tie on tavallinen yksityistie. Mahdollisesti lisääntynyt liikennemäärä tulee huomioida kiinteistön tiemaksussa, jonka kiinteistö maksaa tiekunnalle, mutta tämä ei ole rakennusvalvonnan asia. ■■■■ toteaa myös, että melu kantautuu hyvin vettä pitkin hänen kiinteistölleen. On aivan totta, että ääni kantautuu hyvin vettä pitkin, mutta ei ilmene, onko valittajan kiinteistö rasittunut tavanomaista enemmän melusta juuri vuokraustoiminnan takia. Kiinteistön Kesäranta omistajien tapa kuvailla ympäristöä verkossa ei myöskään ole rakennusvalvonnan asia. Jos toiminnan luonne muuttuu, ja toiminta täyttää majoitustoiminnan määritelmän, jolloin on kyse käyttötarkoituksen oleellisesta muuttamisesta, on otettava kantaa toiminnan vaikutukseen alueeseen ja siihen, soveltuuko alue tämäntyyppiselle toiminnalle.

Rakennus- ja ympäristölautakunta pysyy 11.5.2022 §:ssä 64 tekemässään päätöksessä.

<b>Liite</b>	Lausuntopyyntö 6.9.2022 (liittein)
<b>Oheismateriaali</b>	Luettelo lausuntoon liitettävistä liitteistä Rakennus- ja ympäristölauskunnan päätös 11.5.2022 § 64
<b>Esittelijä</b>	Johtava rakennustarkastaja Sanna Simonen, puh. 050 596 2642 etunimi.sukunimi@parainen.fi
<b>Päätösehdotus</b>	Rakennus- ja ympäristölauskunta päättää antaa edellä esitetyn selvityksen lausuntonaan Turun hallinto-oikeudelle.
<b>Päätös</b>	Ehdotus hyväksyttiin.  _____
<b>Jakelu</b>	Turun hallinto-oikeus