

Hallintopakko rakennusvalvonta-asiassa, Perniö, Teijo

Rakennus- ja ympäristölautakunta 03.12.2025 § 78
3971/10.03.00.07/2021

Valmistelija

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki, janne.ranki@salo.fi,
02 778 2300

Asian tausta

Salon rakennus- ja ympäristölautakunta (24.11.2021 § 51) on rakennusvalvontaviranomaisena päättänyt kieltää [REDACTED] (jälj. kiinteistön omistaja) sakon uhalla käyttämästä kiinteistöä [REDACTED], osoitteessa [REDACTED], majoitustoimintaan vastoin asemakaavassa määrättyä käyttötarkoitusta. Päävelvoitteen tehosteeksi asetetun uhkasakon kiinteäksi peruseräksi on määrätty 5 000 euroa, mikäli velvoitetta ei ole noudatettu 31.12.2021 mennessä, sekä lisäeräksi 1 000 euroa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräjän jälkeen.

Hallinto-oikeus on päätöksellään 11.9.2023 (H1621/2023) hylännyt kiinteistön omistajan tekemän valituksen rakennusvalvonta-asiassa. Hallinto-oikeus pidensi velvoitteen suorittamiseksi asetettua määräaikaa niin, että se päättyi 31.10.2023.

Kokousasian oheismateriaalina on lainvoimaiseksi tullut määräyksen antamista ja uhkasakon asettamista koskeva Turun hallinto-oikeuden päätös rakennusvalvonta-asiassa 11.9.2023 H1621/2023.

Terveysuojelulain mukainen toiminnan luokittelu

Kiinteistön omistaja on tammikuussa 2018 tehnyt Salon kaupungin ympäristöterveydenhuollolle ilmoituksen terveydensuojelulain (jälj. TSL) 13 §:n mukaisesta toiminnasta. Harjoitettavan toiminnan on ilmoitettu olevan majoitusliike, kuntosali tai liikuntatila sekä kylpylä, uimahalli, uimala tai muu yleinen uima-allastila. Tarkemmin majoitusliikkeen on ilmoitettu olevan hostelli/retkeilymaja/aamiaismajoitus. Ympäristöterveydenhuollon tarkastuskertomuksessa 7.3.2019, SH/26/2019 todetaan toiminnan vastaavan ilmoitettua. Tarkastuskertomus on lähetetty tiedoksi kiinteistön omistajan edustajalle. Kiinteistön omista ei kyseenalaistanut tuolloin ilmoitukseen liittyvää tarkastuskertomusta.

Terveysuojelulain 13 §:n mukaisella majoitustoiminnalla tarkoitetaan ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille. Terveysuojelulain ilmoitusvelvollisuus koskee kuitenkin myös ei-ammattimaista majoitustoimintaa silloin, kun se tapahtuu erikseen majoitustoimintaan varatussa tilassa.

1.1.2022 astui voimaan terveydensuojelulain muutos koskien muun ohella 50 §:n mukaista perusmaksua. Ensimmäinen uuden lain mukainen majoitustoimintaa koskeva perusmaksu 150 eur lähetettiin kiinteistön omistajalle 28.4.2022. Kiinteistön omistaja on 13.5.2022 ympäristöterveyspäällikölle lähettämässään sähköpostiviestissä pyytänyt viranhaltijaa korjaamaan tiedot Salon kaupungin ympäristöterveydenhuollon rekisteriin, mikäli kiinteistön omistaman kiinteistön kohdalla on joku muu merkintä kuin "aamiaismajoitus". Ympäristöterveyspäällikkö ei ole ottanut asiaa vireille em. sähköpostin

myötä, vaan on mm. edellyttänyt määrämuotoista ilmoitusta toiminnan muutoksesta.

Kiinteistön omistaja on tehnyt oikaisuvaatimuksen rakennus- ja ympäristölautakunnalle koskien aikaisemmin lähetettyä perusmaksua. Rakennus- ja ympäristölautakunta on 28.9.2022 päättänyt hylätä oikaisuvaatimuksen. Kiinteistön omistaja on valittanut lautakunnan päätöksestä Turun hallinto-oikeuteen, joka on 11.9.2023 (H1622/2023) hylännyt kiinteistön omistajan valituksen terveydensuojelulain mukaisesta perusmaksusta. Hallinto-oikeuden päätöksen oikeudellisen arvion mukaan perusmaksu määrätään terveydensuojelulain 50 §:n 3 momentin nojalla joka tapauksessa vuosittain ja se on maksettava kokonaisuudessaan, vaikka toiminnassa tapahtuisi muutoksia kesken kalenterivuoden. Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös on lainmukainen eikä sitä ole syytä muuttaa.

Kokousasian oheismateriaalina on Turun hallinto-oikeuden päätös terveysvalvonta-asiassa 11.9.2023 H1622/2023.

Eduskunnan oikeusasiamiehen päätös ympäristöterveyspäällikön menettelystä terveydensuojelulain mukaisessa asiassa

Eduskunnan oikeusasiamies on kiinteistön omistajan 18.10.2022 tekemän kantelun johdosta antamassaan päätöksessä 19.12.2023 (EOAK/6229/2022) antanut huomautuksen ympäristöterveyspäällikölle siitä, ettei TSL:n 13 §:n mukaista muutosilmoitusta ollut otettu vireille sähköpostin perusteella ja ettei kiinteistön omistaja ollut saanut sisällöllistä asiaratkaisua esittämiinsä vaatimuksiin. Lisäksi Salon ympäristöterveydenhuollon käyttämässä ilmoituslomakkeessa on oikeusasiamiehen mukaan ollut puutteita ja asian ohjaus ja neuvonta ei ole ollut hallintolain mukaista. Kiinteistön omistajan tekemän ilmoituksen käsittelyvelvollisuuden laiminlyönnistä on eduskunnan oikeusasiamiehen mukaan seurannut, että rakennus- ja ympäristölautakunnalle on sekä rakennusvalvontaviranomaisena että terveydensuojeluviranomaisena annettu virheellistä tietoa majoitustoiminnan laadusta sekä laajuudesta terveydensuojelupäällikön ja lautakunnan esittelijänä toimineen rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan toimesta. Eduskunnan oikeusasiamies on päätöksessään kiinnittänyt myös terveydensuojelulain mukaisen valvontamaksun oikaisuvaatimuksen esittelijänä toimineen rakennus- ja ympäristöjohtajan huomiota siihen, että hän on ollut vastuussa siitä, mitä hänen esittelystään on päätetty sekä annettujen tietojen oikeellisuudesta.

Eduskunnan oikeusasiamiehen päätöksessä ei oteta kantaa majoitustoiminnan ammattimaisuuden arviointiin, vaan annetaan hallinnollista ohjausta terveydensuojelulain mukaista perusmaksua koskevan asian käsittelyyn liittyen.

Kokousasian oheismateriaalina on eduskunnan oikeusasiamiehen päätös 19.12.2023 EOAK/6229/2022.

Esteellisyysväite

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja ilmoitti 24.4.2025 kiinteistön omistajalle tarkastuksesta kiinteistön pihamaalla 5.5.2025. Kiinteistön omistaja vastusti tarkastusta ja teki esteellisyysväitteen rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajasta.

Kiinteistön omistajan mukaan rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan esteellisyys johtuu aikaisemmasta eduskunnan oikeusasiamiehen päätöksestä EOAK/6229/2022. Lisäksi kiinteistön omistaja esittää, että rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja on vireillä olevassa rakennusvalvonta-asiassa arvioinut virheellisesti tarkastuksen kohteena

olevan toiminnan luokittelun ja esittänyt väärin perustein tämän luokittelun tulleen vahvistetuksi rakennus- ja ympäristölautakunnan sekä hallinto-oikeuden päätöksin.

Esteellisyysväite on ratkaistu rakennus- ja ympäristövalvonnan viranhaltijapäätöksellä 30.6.2025 § 14/2025. Pelkkä viranhaltijasta tehty kantelu itsessään ei tee hänestä esteellistä kantelun tehneen asianosaisen asiassa. Eduskunnan oikeusasiamiehen kanteluratkaisu, jossa on kiinnitetty rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan huomiota hänen vastuuseensa päätöksen valmistelusta esittelijänä toimiessaan ei myöskään itsessään muodosta yleislauseke-esteellisyyttä. Oikeusasiamies ei esimerkiksi katsonut rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan toimineen asian käsittelyssä lainvastaisesti tai edellyttänyt tätä ilmoittamaan suoritetuista toimenpiteistä asian käsittelyyn liittyneen virheen korjaamiseksi määräajassa.

Mahdollisen yleislauseke-esteellisyyden kokonaisarvioinnin kannalta on merkitystä erityisesti viranhaltijan käytöksellä asianosaisen asian hoitamisessa ja hänen käyttämällään kielellä sekä mahdollisella muodostuneella ennakkoasenteella. Käsillä olevassa asiassa ei ole ilmennyt vastaavia syitä rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan puolueettomuuden vaarantumiselle asian käsittelyssä.

Viranhaltija ei myöskään saa ilman perusteltua syytä välttää virkavelvollisuuttaan jäävämällä itsensä turhaan.

Kiinteistön omistaja on tehnyt 11.9.2025 uuden kantelun eduskunnan oikeusasiamiehelle käsillä olevaan rakennusvalvontaprosessiin liittyen ja rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajaan kohdistuen. Kiinteistön omistaja on vaatinut 17.9.2025 lähettämällään sähköpostilla rakennusvalvonta-asian prosessin keskeyttämistä kantelun tutkimisen ajaksi muun ohella esittelijän esteellisyyden vuoksi.

Aikaisemmin suunniteltua tarkastusta kiinteistöllä ei ole järjestetty esteellisyysväitteen tutkimisen jälkeen uudestaan, vaan asian selvitystä on jatkettu muilla keinoin.

Kokousasian oheismateriaalina on rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan viranhaltijapäätös 30.6.2025 § 14/2025. Lisäksi oheismateriaalina on kiinteistön omistajan 17.9.2025 lähettämä vaatimus hallintoprosessin keskeyttämisestä.

Rakennusvalvonnan selvitykset

Kiinteistölle [REDACTED] ei ole lautakunnan määräyksen antamisen ja uhkasakon asettamisen jälkeen haettu rakennusvalvontaviranomaisen lupaa käyttötarkoituksen muutokselle tai muullekaan lupaa edellyttäneelle rakennushankkeelle. Kaavatilanne on myös ennallaan, eikä kaavasta ole haettu poikkeamista.

Kiinteistön omistaja on [REDACTED]. Kiinteistöllä oleva rakennus on kaksiasuntainen, jossa toisessa ei asu ketään.

Naapurit ovat uudistaneet vireillepanokirjelmänsä 27.10.2025. Kirjelmässä vaaditaan rakennusvalvontaa ryhtymään toimenpiteisiin valvottavalla kiinteistöllä harjoitettavan kaavanvastaisen hotellitoiminnan lopettamiseksi. Kirjelmässä kuvataan valvottavalla kiinteistöllä tapahtuvaa toimintaa ja siitä aiheutuvia haittoja naapureille. Lisäksi kirjelmään on liitetty markkinointimateriaalia.

Rakennusvalvonta on käynyt paikalla valvottavan kiinteistön naapurissa 26.8.2024. Käynnin tarkoitus oli käydä haittaa kokevien naapureiden kanssa yhdessä läpi valvonta-asian käsittelyn tilannetta ja tutustua haittaa kokevan naapurikiinteistön olosuhteisiin paikan päällä. Lisäksi käynnin yhteydessä kuullaan naapureiden kokemat keskeisimmät kokemukset valvottavan kiinteistön käytön osalta. Selvyyden vuoksi todettakoon, että paikallakäynnin yhteydessä ei käyty valvottavalla kiinteistöllä.

Rakennusvalvonta on selvittänyt valvottavan kiinteistön käyttöä markkinointimateriaalin avulla. Selvitykset on laadittu 13.8.2024, 6.1.2025 ja 13.10.2025. Markkinointimateriaaliselvitys on ollut myös aiemman määräysten antamista koskevan hallinto-oikeusratkaisun perusteena.

Kokousasian oheismateriaalina on naapureiden 27.10.2025 uudistama vireillepanokirjelmä. Lisäksi oheismateriaalina on rakennusvalvonnan laatimat markkinointikoosteet 13.8.2024, 6.1.2025 ja 13.10.2025.

Asianosaisen kuuleminen

Rakennusvalvonta on kuullut kiinteistön omistajaa 22.8.2025 päivätyllä kirjeellä. Kuulemista on jatkettu 5.9.2025 päivätyllä kirjeellä ja kuulemiseen on liitetty aineistoa kuulemista varten, mm. rakennusvalvonnan markkinointiselvitykset ja naapurin yhteydenotot sekä toimenpidepyyntö. Kuulemista on jatkettu vielä toisen kerran 28.10.2025 päivätyllä kirjeellä ja kuulemiseen on tuolloin liitetty naapureiden uudistettu toimenpidepyyntö ja rakennusvalvonnan uusin markkinointikatsaus. Kuulemisessa on pyydetty ottamaan kantaa liitteissä esitettyihin seikkoihin.

Kiinteistön omistaja on antanut vastineet kuulemisiin 4.9.2025, 22.9.2025 ja 17.11.2025. Vastineissa kiinteistön omistaja kertoo, että lautakunnan 24.11.2021 tekemä päätös ei ole luotettava pohja tulevalle päätökselle, koska eduskunnan oikeusasiamies on päätöksessään EOAK/6229/2022 todennut, ettei valmistelussa ole noudatettu hallintolakia ja että oikeusasiamies on antanut huomautuksen päätöksessään. Lisäksi Turun hallinto-oikeuden päätös 11.9.2023 on vastineen mukaan ratkaistu virheellisen lautakuntapäätöksen pohjalta ja että hallinto-oikeus on todennut, ettei uhkasakon edellytykset täyty ja että lautakunnan päätös olisi kumottu hallinto-oikeudessa. Vastineen mukaan kuulemisesta puuttuu kuulemisen kannalta keskeisiä asiakirjoja.

Vastineen mukaan valvottava kiinteistö on toiminut pitkään

Tämän lisäksi kiinteistöllä on harjoitettu pienimuotoista vuokraustoimintaa. Neljää huonetta on vuokrattu noin kuuden viikon ajan vuodessa sekä kiinteistöllä on pidetty satunnaisia ryhmätilaisuuksia noin kymmenkunta vuodessa. Joogareititettä pidetään neljä kappaletta vuodessa. Vastineen mukaan toimenpidepyyntö perustuu yhden naapuriperheen toistuviin ilmoituksiin ja että naapureilla on ollut erimielisyyksiä kiinteistönomistajan kanssa jo nyt valvonnan kohteena olevan rakennuksen rakennusvaiheesta alkaen. Kadun väitetyistä pysäköinti ja ylinopeusongelmista ei vastineen mukaan ole kirjoitettu sakkoja eikä poliisille ole tehty häiriöilmoituksia.

Vastineen mukaan naapurin väitteiden totuudenmukaisuutta ei ole selvitetty rakennusvalvonnassa riittävästi. Vastineen mukaan alueella on myös kymmeniä huomattavasti laajempaa vuokraustoimintaa harjoittavia kohteita.

Kokousasian oheismateriaalina on kuulemiskirjeet 22.8.2025, 5.9.2025 ja 28.10.2025 ja kiinteistön omistajan antamat vastineet 4.9.2025, 22.9.2025 ja 17.11.2025.

Rakennusvalvonnan johtopäätökset

Rakennus- ja ympäristölautakunnan kyseisen kiinteistön rakennusvalvonta-asiaa koskeva päätös 24.11.2021 § 51 on perustunut päätöksentekohetken tietoihin kiinteistöllä harjoitettavasta toiminnasta ja sen vaikutuksista. Päätettäessä onko annettua määräystä noudatettu ja tuomitaanko uhkasakko maksettavaksi, on keskeistä verrata annetun määräajan jälkeistä kiinteistön käytön tilannetta määräyksenantohetken tilanteeseen. Määräyksenantohetkellä kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan status TSL:n näkökulmasta on ollut kiinteistönomistajan tekemän ilmoituksen ja siihen liittyvän tarkastuksen mukainen. Kiinteistöllä harjoitettavan toiminnan TSL:n mukainen tilanne on lautakunnan päätöksen kokonaisharkinnassa ollut osa päätöksen muista harkintaperusteista. Kiinteistön omistaja on tehnyt muutosilmoituksen toimintaan päätöstä seuraavana keväänä 2022. TSL:n mukaisen statuksen myöhempi muutos ja ilmoituslomakkeen aikaisempi epäselvyys huomioidaan käsillä olevan rakennusvalvonta-asian annetun määräyksen noudattamista ja uhkasakon tuomitsemista koskevassa harkinnassa. Kohteen toiminnaksi on tällä hetkellä määritelty ympäristöterveydenhuollon valtakunnalliseen tietojärjestelmään (Vati) aamiaismajoitus sekä majoitus maatilamatkailun yhteydessä. Kohteen toiminta on siten perusmaksuvelvollisuuden ulkopuolista toimintaa.

Eduskunnan oikeusasiamiehen päätös EOAK/6229/2022 koskee terveydensuojelulain mukaista asiaa. Oikeusasiamies ei ole ottanut kantaa majoitustoiminnan ammattimaisuuteen, vaan ainoastaan TSL:n mukaisen perusmaksun käsittelyä koskevaan menettelyyn. Oikeusasiamiehen ympäristöterveyspäällikölle antama huomautus, tai muukaan kyseisessä päätöksessä ei estä rakennusvalvonta-asian viemistä eteenpäin päätöksentekoon lautakunnan antaman määräyksen noudattamisesta ja uhkasakon tuomitsemisesta. Oikeusasiamiehen päätös tulee huomioida osana kokonaisharkintaa rakennusvalvonta-asiasta päätettäessä.

Kiinteistön omistaja on vaatinut rakennusvalvonta-asian prosessin keskeyttämistä 11.9.2025 eduskunnan oikeusasiamiehelle tekemänsä kantelun tutkimisen ajaksi ja toimittanut kantelukirjeensä vaatimuksensa mukana. Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja on tutustunut kantelukirjeeseen ja antanut aikaisemmin rakennus- ja ympäristölautakunnalle kohdittaisen selvityksen kantelukirjeessä esitettyihin asioihin. Kantelukirjeessä tai lähetetyssä vaatimuksessa ei ilmene mitään sellaista, jonka vuoksi rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja olisi esteellinen jatkamaan asian käsittelyä tai käsittely tulisi muusta syystä keskeyttää. Uusi kantelu ei tee viranhaltijaa esteelliseksi asian käsittelyssä. Asiassa ei ole myöskään ilmennyt seikkoja, joiden vuoksi hyvän hallinnon oikeusperiaatteet vaarantuisivat käsittelyn jatkuessa.

Kiinteistön omistaja on määräyksen antamisen ja uhkasakon asettamisen jälkeen

[REDACTED] kaavan ja rakennusluvan mukaisesti asumiseen. Kyseessä on paritalo, jonka toisessa huoneistossa ei tarkastushetkellä kuitenkaan ollut ketään kirjoilla. Kiinteistön omistaja on vastineissaan kertonut [REDACTED]. Toisaalta kiinteistön naapuri on tuonut esille, [REDACTED]. Rakennusvalvonnan on muulla tavoin erittäin hankala todentaa millä asteella rakennusta tosiasiaassa käytetään kiinteistön omistajan asumiseen. Selvitys kiinteistön asumistilanteesta huomioidaan kuitenkin osana tämän asian ratkaisun kokonaisharkintaa.

Toisin kuin kiinteistön omistajan vastineissa annetaan ymmärtää, Turun hallinto-oikeus ei ole päätöksessään 11.9.2023 H1621/2023 kumonnut rakennus- ja ympäristölautakunnan 24.11.2021 päätöstä. Hallinto-oikeus

on hylännyt kiinteistönomistajan vallituksen lautakunnan päätöksestä ja todennut, että lautakunnan päätöksen jälkeen toiminnassa tapahtuneet muutokset huomioidaan uhkasakon tuomitsemisen yhteydessä. Tällä viitataan kiinteistönomistajan [REDACTED].

Kiinteistönomistaja on 4.9.2025 antamassaan vastineessa huomauttanut, ettei kuulemiseen ole liitetty tarvittavia selvityksiä. Kuulemista on jatkettu kahteen otteeseen ja kuulemiseen on liitetty kuulemisen kannalta keskeiset asiakirjat. Kiinteistön omistajan kommenttiin kymmenistä ammattimaisempaa majoitustoimintaa alueella harjoittavista kohteista rakennusvalvonta toteaa, ettei rakennusvalvonnalla ole tällä hetkellä vireillä lähialueella muita vastaavia majoitustoimintaan liittyviä valvonta-asioita.

Selvitysten riittävydestä asian ratkaisemiseksi päättää tässä vaiheessa rakennusvalvontaviranomainen. Asian ratkaisemiseksi on hankittu riittävät selvitykset, ja ne ovat rakennus- ja ympäristölautakunnan oheisaineistona lautakunnan jäsenten luettavissa päätöksenteon tueksi. Selvityksiä on avattu myös valmistelutekstissä keskeisiltä osin.

Rakennusvalvonnan koostamassa laajassa markkinointimateriaalista selviää, että kalustettua huvilaa markkinoidaan nimellä [REDACTED]. Markkinointia on tai on ollut kohteen omien verkkosivujen ([REDACTED]) ja facebookin lisäksi ainakin kohteissa Booking.com, a-hotel.com, teijo.fi, Venuu, Mökkivuokra ja Trivago. Englanninkielisiltä sivuilta löytyy ainakin bedroomvillas.com.

Omilla kotisivuilla ([REDACTED]) on kattava esittely ja valokuvia huvilasta ja ympäristöstä. Matkailijat toivotetaan tervetulleiksi aamiaismajoitukseen heinä-elokuussa. Syyskuusta kesäkuuhun tiloja tarjotaan myös yrityksille ja yksityishenkilöille erikseen varattavaksi pieniin yritystapahtumiin, kokouksiin sekä perhejuhliin ja muihin yksityisiin tilaisuuksiin. Myös rantasaunassa voi majoittua lämpimänä vuodenaikana. Tarjolla on neljä retriittiä vuodessa. Retriittejä on markkinointiaineistossa ollut ainakin 17.-19.1.2025 ja 26.-28.9.2025. Maksimiosallistujamäärä niihin on ollut 9 henkilöä ja retriitti on sisältänyt ohjelman lisäksi täysihoidon, majoituksen, lakanat ja pyyhkeet, rantasaunan ja SPA-osaston käytön. Ryhmille tarjotaan markkinointiaineistossa erilaista rentouttavaa ja liikunnallista ohjelmaa sekä kauneuteen ja hyvinvointiin liittyvää ohjelmaa.

Muissa markkinointikanavissa on vaihtelevasti seuraavat tiedot kohteesta. Oleskelutilojen lisäksi kahden hengen makuuhuoneita on vuokralla kuusi kappaletta. Majoituskapasiteetti on 14 aikuista ja 8 lasta. Alakerrassa on SPA-osasto; sauna kahdeksalle hengelle, höyrysauna ja poreallas seitsemälle hengelle. Takkahuoneessa on biljardipöytä ja rakennuksesta löytyy pieni joogasali ryhmäliikuntaan. Lisäksi käytössä on rantasauna, kesäkeittiö ja uimaranta. Rantasaunassa voi myös majoittua. Majoituslaksaksi on ilmoitettu 550 m². Käytössä on kokoustekniikka.

Materiaalista selviää myös, että [REDACTED] -tiloissa järjestetään ulkopuolisen toimijan tarjoamia nk. palautumisviikonloppuja. Markkinointiaineistoista selviää, että myös muunlaista oheispalvelua on paljon saatavilla, osa maksullisia.

Huoneiden varustelusta ja palveluista ilmenee materiaalin mukaan seuraavaa. Huoneissa on jääkaappi, mikroaaltouuni, vedenkeitin, bidee, maksuttomia kylpytuotteita ja vaatekaappi. Joissakin huoneissa on keittiö, jossa on astianpesukone, liesitaso ja leivänpaahdin. Guesthousen kaikissa huoneissa on liinavaatteet ja pyyhkeet. Aamiainen tarjoillaan päivittäin ja se sisältää kasvisruokia sekä vegaanisia ja gluteenittomia vaihtoehtoja.

Kuten edellä ilmenne, ovat huoneet kalustettuja ja hyvin varusteltuja, osassa on markkinointiaineiston mukaan oma kylpyhuone ja WC. Majoittumiseen sisältyy mm. lakanat, pyyhkeet ja Wifi-verkko. Aamiainen on myös aineiston perusteella tarjolla. Asiakasarvioita on annettu melko paljon, 6.1.2025 booking.com 63 kpl ja 13.10.2025 booking.com 109 kpl (kesäkuukausien ajalta arvioita yhteensä 45 kpl). Markkinointiaineiston mukaan henkilökunta huolehtii vierailijoiden tarpeista. Markkinointiaineistossa on useasti kielletty juhlien/polttareiden järjestäminen eikä lemmikkejä voi ottaa tiloihin. Kokouspaketteja on varattavissa päiväkokoukselle, kahdelle päivälle, iltakokoukselle, yön yli kokoukselle tai saunailtaa varten. Varattavissa on pitopalvelu sekä kokous- ja kahvitarjoilu.

Kiinteistön omistajan mukaan kiinteistöllä on harjoitettu vain pienimuotoista vuokraustoimintaa. Omistajan mukaan neljää huonetta on vuokrattu noin kuuden viikon ajan vuodessa sekä kiinteistöllä on pidetty satunnaisia ryhmätilaisuuksia noin kymmenkunta vuodessa. Joogareititettä pidetään neljä kappaletta vuodessa.

Asiakirjoihin liitetyn internet-aineiston mukaan kiinteistöä on tarjottu ja edelleen tarjotaan vuokrattavaksi ympärivuotisesti. Tästä poiketen Booking.com -sivustolla on 13.10.2025 ilmoitettu, että huoneita on varattavissa ajalle 21.6.-8.8.2026. Markkinointiaineistosta selviää, että yleinen tapa varata huoneita ja tiloja on puhelinnumeron ja sähköpostin lisäksi valita päivämäärä, jonka jälkeen sivustolta lähtee kysely vuokraajalle.

Internetissä annettujen arvioiden perusteella majoituspalvelua on myös käytetty runsaasti. Huvilasta on annettu vuokralle yksittäisiä kalustettuja huoneita, ja palvelu on ollut ainakin osin suoraan varattavissa internetissä. Asumisen lisäksi palveluun on voinut tilata ruoka- ja muita hyvinvointipalveluita, ja paikalla on mahdollisesti ulkopuolista henkilökuntaa.

Verrattaessa selvityksiä määräyksen antamisen ajankohtaan, on toiminnassa tapahtunut joitakin muutoksia. Kiinteistön omistaja on

Verkkoiaineistossa korostetaan rakennuksen oleva yksityinen koti, jossa ei voi järjestää juhlia/polttareita. Lisäksi varauskalenterin aikaikkunaa ja varausmahdollisuuksia suoraan verkosta on ainakin osin kavennettu.

Muutoin markkinointimateriaalin pohjalta voidaan todeta, että vuokraustoiminnassa on edelleen ollut toiminnan laajuus ja huoneiden vuokraamisen yhteydessä tarjotuista palveluista saatu selvitys huomioon ottaen kysymys majoitustoiminnan luonteisesta lyhytkestoisten majoitusjaksojen toistuvasta tarjoamisesta. Kiinteistönomistajan harjoittama vuokraustoiminta ei sen laatu ja laajuus huomioon ottaen ole vastannut asemakaavan pääkäyttötarkoituksen ja rakennusluvan mukaista erillispientaloasumista, vaan se on ollut majoitustoimintaa.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan 24.11.2021 § 51 antamaa päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole ilmennyt pätevää syytä. Kiinteistön omistajan tekemä TSL:n mukainen rekisterimuutosilmoitus ei itsessään katsota olevan riittävä osoitus lautakunnan antaman määräyksen noudattamisesta. Toiminnan tosiasiallisen luonteen tulisi myös muuttua merkittävästi. Toisaalta se, että rekisterimuutosilmoitukseen on aikaisemmin liittynyt hallinnollisia epäselvyyksiä ei anna perusteltua syytä jättää noudattamatta lautakunnan rakennusvalvonta-asiassa antamaa määräystä.

Myöskään se, että kiinteistön omistaja on virheellisesti tulkinut Turun hallinto-oikeuden päätöksen 11.9.2023 (H1621/2023) kumonneen

rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen määräyksen antamisesta ja uhkasakon asettamisesta ei katsota olevan pätevää syy olla noudattamatta lautakunnan määräystä.

Kiinteistön omistaja on tulkinnut virheellisesti myös eduskunnan oikeusasiamiehen terveysvalvontaa koskevan päätöksen 19.12.2023 (EOAK/6229/2022) tarkoittavan, että rakennusvalvonta-asia on siten väärin perustein ratkaistu, ettei lautakunnan määräystä tarvitse noudattaa. Kuten todettua, lautakunta on perustanut päätöksensä sen hetkiseen tietoon ja toisaalta TSL:n mukainen ilmoitusluokka on vain yksi osa rakennusvalvonta-asiassa tehtävässä kokonaisharkinnassa.

Päävelvoitteen noudattamatta jättämiselle ei siis ole ilmennyt pätevää syytä. Määräyksen tehosteeksi asetettu uhkasakko tuomitaan maksettavaksi, koska pelkkä velvoite ei ole ollut riittävän tehokas halutun lopputuloksen saavuttamiseksi. Uhkasakon lisäeristä voidaan kerralla tuomita maksettavaksi enintään kolme kertaa peruserän suuruinen summa. Tämän ylittävältä osalta lisäerät raukeavat niiltä uhkasakkojaksoilta, jotka ovat alkaneet ennen kuin päätös uhkasakon tuomitsemisesta tehdään.

Keskeiset sovelletut oikeusohjeet:

Alueidenkäyttölaki § 58
Rakentamislaki §:t 42 ja 147
Uhkasakkolaki §:t 6, 7, 8, 9, 10, 18, 19 ja 22
Hallintolaki § 34

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, ettei rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja ole esteellinen toimimaan asian esittelijänä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää velvoittaa [REDACTED] maksamaan uhkasakon kiinteänä eränä 5000 euroa sekä juoksevana eränä yhteensä 15 000 euroa. Maksuun asetettavan uhkasakon määrä on siten 20 000 euroa.

Mikäli velvoitteen laiminlyönti jatkuu edelleen, voidaan juokseva uhkasakko asettaa maksettavaksi niiltä kuukausilta, joiden aikana laiminlyönti jatkuu tämän päätöksen jälkeen.

Muut seuraamukset

Mikäli rakennuspaikan omistaja luovuttaa kiinteistön tai sen käyttöoikeuden, tulee hänen ilmoittaa luovutuksensaajalle tällä päätöksellä asetetusta velvoitteesta ja uhkasakosta luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti.

Tästä päätöksestä ilmoitetaan uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti kirjaamisviranomaiselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Tästä päätöksestä peritään rakennusvalvontataksan § 14.4 mukainen maksu 1000 euroa.

Päätöksen perustelut ja sovelletut oikeusohjeet ilmenevät valmistelusta.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen, todisteellinen tiedoksianto
Toimenpidevaatimuksen tehneet
Kaupunginlakimies
Lupasihteeri
Lainvoimaisuuden jälkeen:
Oikeusrekisterikeskus
Maanmittauslaitos, kirjaamisasiat