

Lausunto Turun hallinto-oikeudelle koskien valitusta Salon rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 3.12.2025 § 78

Rakennus- ja ympäristölautakunta 08.04.2026 § 51
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. Kyseisellä kiinteistöllä oleva paritalo tulisi käyttötarkoitukseltaan olla asemakaavan ja rakennusluvan mukaan pientaloasumista. Rakennuslupa tai asemakaava ei salli ammattimaista majoitustoimintaa.

Kiinteistön omistaja haki muutosta lautakunnan 24.11.2021 päätökseen tekemällä valituksen Turun hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on päätöksellään 11.9.2023 (H1621/2023) hylännyt kiinteistön omistajan tekemän valituksen asiassa. Päätös on lainvoimainen.

Rakennus- ja ympäristölautakunta on 3.12.2025 (§ 78) todennut, ettei vuonna 2021 annettua määräystä ole noudatettu ja tuomitsi asetetun uhkasakon maksettavaksi. Kiinteistön omistaja on hakenut muutosta tähän päätökseen valittamalla Turun hallinto-oikeuteen, joka nyt pyytää rakennus- ja ympäristölautakunnalta lausuntoa asiassa.

Kiinteistön omistajan tekemän valituksen keskeiset asiakohdat

Kiinteistön omistaja vaatii hallinto-oikeutta kumoamaan rakennus- ja ympäristölautakunnan 3.12.2025 tekemän päätöksen uhkasakon tuomitsemisesta maksettavaksi tai vaihtoehtoisesti palauttamaan asian lautakunnan käsiteltäväksi. Perusteina palauttamiselle on, että toiminnan laadusta ja laajuudesta tulee teettää puolueeton selvitys ja eduskunnan oikeusasiamiehelle tehdyt kantelut huomioidaan asian arvioinnissa.

Kiinteistön omistaja kertoo olevansa kirjoilla asian kohteena olevassa rakennuksessa ja että rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen. Kiinteistön omistaja kertoo sopeuttaneensa majoitus- ja kokoustoiminnan vastaamaan Turun hallinto-oikeuden vuoden 2023 päätöksen linjauksia. Toimintaa kuvataan valituksessa seuraavasti:

- retriittejä noin 3-4 vuodessa;
- kokouksia ja muita pieniä ryhmätapahtumia noin 5-7 kappaletta vuodessa;
- aamiaismajoitusta noin kuuden (6) viikon ajan vuodessa, tyypillisesti noin neljä (4) huonetta käytössä;
- majoitusvuorokausia yhteensä alle 60 kappaletta vuodessa
- toiminnan ulosvuokrausta tehdään vain kiinteistön omistajan tai tämän perheen jäsenen läsnä ollessa;
- muilta osin kiinteistöä käytetään vakituiseen asumiseen.

Uhkasakon tuomitseminen perustuu yksittäisen naapurin väitteisiin sekä markkinointia koskeviin havaintoihin. Rakennusvalvonnan suorittama kiinteistön omistajan kuuleminen ennen uhkasakon tuomitsemista on ollut

puutteellinen. Kuulemisessa ei ole painotettu terveydensuojelulain mukaisen toiminnan luokittelun vaikutusta rakennusvalvonta-asiaan.

Kiinteistön omistajan laatima valitus on kokonaisuudessaan tämän kokousasian oheismateriaalina.

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto

Rakennus- ja ympäristölautakunta viittaa lausunnossaan päätöksensä 3.12.2025 (§ 78) valmistelutekstissä esille tuotuihin rakennusvalvonnan selvityksiin ja johtopäätöksiin sekä muihin asian valmistelussa esitettyihin päätöspäätöksiin.

Rakennusvalvontaviranomaisella on ollut tarvittavat selvitykset mm. toiminnan luonteesta asian ratkaisemiseksi 3.12.2025. Päätöksen (§ 78) yhteydessä on eduskunnan oikeusasiamiehelle tehtyjen kanteluiden vaikutusta asian arviointiin punnittu huolella.

Rakennusvalvonnan suorittama kiinteistön omistajan kuuleminen ennen uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi on tehty erityisen huolella vuorovaikutuksessa kiinteistön omistajan kanssa. Varsinaisten asiakirjoilla tapahtuneiden kuulemiskirjeiden lisäksi on kuulemisen aikana pidetty kolme teams-videopalaveria kiinteistön omistajan kanssa asian selventämistä varten ennen kuulemisen päättymistä ja lautakunnan päätöksentekoa. Palaverit on pidetty kuulemisen etenemisen mukaan 7.10.2025, 21.10.2025 ja 11.11.2025.

Kiinteistön omistaja ei ole kaikilta osin myötävaikuttanut toiminnan luonteen selvittämisessä eikä ole ollut halukas saamaan ohjausta ja neuvontaa asian selvittämiseksi kiinteistöllä. Näitä teemoja edistääkseen rakennusvalvonta ilmoitti tarkastuksesta valvottavalla kiinteistöllä pidettäväksi 5.5.2025, mutta kiinteistönomistaja vastusti tarkastusta ja kielsi sen pitämisen. Vaikka rakentamislaki ei tunnekaan suostumusmenettelyä tarkastuksen pitämisessä, päätettiin tarkastus peruuttaa tässä tapauksessa ja jatkaa asian selvittämistä muulla tavalla.

Asian kohteena olevan kiinteistön naapurissa on niin ikään paritalorakennus, jonka molempien asuntojen hallinnasta vastaavat asukkaat ovat laatineet yhdessä asian vireillepanokirjelmät. Niissä esitetyt vuokraustoiminnan haitalliset vaikutukset ovat olleet osa asian kokonaisharkintaa, eikä lautakunnan tekemä päätös perustu yksinomaan vireillepanokirjelmissä tai muussakaan yhteydessä naapureiden antamiin kuvauksiin.

Kiinteistön omistajalla on ollut mahdollisuus lausua kaikesta naapureiden toimittamasta materiaalista ennen päätöksentekoa ja kiinteistön omistajan antamat lausunnot on huomioitu osana ratkaisun kokonaisharkintaa. Kiinteistön omistajan kuuleminen on ollut verrattain tiivis kokonaisuus, eikä kiinteistön omistaja ole millään tavalla tuonut esille kuulemisen aikana, ettei kuulemisen kokonaisuus olisi hänelle jotenkin epäselvä. Sähköinen kuulemisaineisto on jouduttu teknisistä syistä lähettämään useassa erillisessä sähköpostissa aineiston suuren koon vuoksi. Aineisto on lähetetty tämän lisäksi myös paperisena kirjepostilla.

Terveydensuojelulain mukainen toiminnan luokittelu on ollut osa rakennusvalvonta-asian kokonaisharkintaa. Kiinteistön omistaja on ollut asianosainen toiminnan luokittelua koskevassa hallinto-oikeusasiassa (11.9.2023 H1622/2023). Lisäksi kiinteistönomistaja toimi kantelijana eduskunnan oikeusasiamiehelle tehdyssä kantelussa (EOAK/6229/2022) koskien terveydensuojelulain mukaista menettelyä toiminnan luokittelussa. Kiinteistön omistaja on itse tuonut esille terveydensuojelulain mukaiseen luokitteluun liittyvät asiat osana tätä rakennusvalvonta-asiaa, joten asian

erillinen painottaminen rakennusvalvontaviranomaisen suorittamassa kiinteistön omistajan kuulemisessa ei ole katsottu erityisen tarpeelliseksi eikä kuulemista ole suoritettu virheellisesti tämän vuoksi.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa Turun hallinto-oikeudelle valmistelun mukaisen lausunnon. Valitus tulee hylätä perusteettomana.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Tiedoksianto

Turun hallinto-oikeus