

Rakennuksen käyttökielto

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.04.2026 § 20

214/03.06.03/2026

Kiinteistön ja rakennuksen tiedot

[REDACTED]

Rakennuksen omistajat (myöhemmin omistajat)

[REDACTED]

Rakennus- ja ympäristölautakunta on käsitellyt kokouksessaan 24.02.2026 § 13 diaarinumero 561/10.03.00.10/2025 rakennuksen asettamista käyttökieltoon. Käyttökielto koski toimistorakennuksen käyttämistä asuinkäyttöön. Käyttökielto koskee kaikkea sellaista käyttöä, joka ei vastaa rakennuksen lupaehtoihin merkittyä hyväksyttyä käyttötarkoitusta.

Rakennus- ja ympäristölautakunta 24.02.2026:

”

Asian kulku

Kyseisen rakennuksen lupatilannetta on naapurin toimesta kysytty pariin otteeseen ja viimeisin kerta oli 17.11.2025. Rakennusvalvonta on todennut, että rakennusta käytetään asumiseen, mikä ei vastaa hyväksyttyä käyttötarkoitusta. Lisäksi on todettu, että kiinteistön omistajat vuokraavat kyseisen rakennuksen ”asuntoa” aktiivisesti Oikotie-palvelussa, vaikka ovat tietoisia lainvastaisesta käytöstä ja käyttötarkoituksen muutoksen vaatimasta rakentamisluvan hakemisesta.

Kiinteistön omistajat ovat kuitenkin vuokranneet toimistorakennuksesta eteenpäin asuntoja. Koska rakennus on edelleen toimistorakennus, ei siinä saa asua, joten tilat on vuokrattu asuntoina ilman lupaa ja kyseiset vuokralaiset asuvat rakennuksessa luvatta. Koska rakennuksen käyttö ei ole luvan mukaisessa käytössä toimistorakennuksena, eikä sen turvallisuutta asuinkäyttöön ole voitu varmistaa luvattoman rakentamisen takia, tulee se asettaa käyttökieltoon.

Rakennus ei täytä asuin- tai majoitustiloille säädettyjä olennaisia teknisiä vaatimuksia (Rakentamislaki 29–37 §; erityisesti terveellisyys, paloturvallisuus). Käyttötarkoituksen muutos edellyttäisi

rakentamislupaa (Rakentamislaki 42 §, 43 §), eikä lupaa ei ole haettu eikä myönnetty.

Omistajia on kuultu 26.11.2025 päivätyllä kuulemiskirjeellä. Rakennustarkastuspäällikkö ja ympäristötarkastaja ovat tehneet kiinteistölle katselmuksen 11.2.2026. Katselmuksesta on tiedotettu omistajia sähköpostilla 3.2. ja 4.2.2026. Katselmuksella voitiin todeta, että rakennus on asuinkäytössä.

Sovellettava lainsäädäntö

Päätös perustuu seuraaviin säännöksiin:

Rakentamislaki 29–37 § – Olennaiset tekniset vaatimukset (terveellisyys, paloturvallisuus, käyttöturvallisuus)

-rakennus ei todennäköisesti täytä tilojen todelliseen käyttöön vaadittuja turvallisuus- ja terveellisyysvaatimuksia.

Rakentamislaki 42–43 § – Rakentamislupa

-käyttötarkoituksen muutos on luvanvarainen eikä lupaa ole.

Rakennusvalvontaviranomaisen valvontatoimivalta

-kunnan rakennusvalvonta voi antaa määräyksiä ja kieltoja rakennuksen luvattoman tai vaarallisen käytön lopettamiseksi.

Rakennusvalvontaviranomaisella on perusteet määrätä rakennus käyttökieltoon (RakL § 141).

Arviointi

Rakennuksen todellinen käyttö poikkeaa olennaisesti hyväksytystä käyttötarkoituksesta. Rakennus ei nykyisellään todennäköisesti täytä käyttötarkoituksen muuttamiselle asetettuja edellytyksiä eikä käyttö näin ollen ole turvallista tai terveellistä mahdollisille käyttäjille.

Rakennusvalvontaviranomaisella on perusteet määrätä rakennus käyttökieltoon.

- - -

Kuuleminen

Kiinteistön omistajille annetaan mahdollisuus vastineen antamiseen käyttökiellon vuoksi 20.3.2026 kello 15:00 mennessä (hallintolaki 34 §).

Määräajan noudattamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista.

Määräaikaa voidaan asianosaisen pyynnöstä pidentää, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi. (hallintolaki 32 §).

”

Kiinteistön omistajien esittämät vastineet

Toinen kiinteistön omistajista on lähettänyt vastineen sähköpostilla rakennustarkastuspäällikölle 26.2.2026. Sähköpostissa käyttökieltoa pidetään laittomana ja omistajan mukaan hän voi vuokrata liikehuoneistoja partureille yms. Vaatimusta käyttökiellon poistamiseksi on myös tehostettu oikeustoimiin viittaamisella.

Seuraava vastine saapui sähköpostilla 13.3.2026. Sähköpostissa käyttökieltoa pidetään laittomana ja kiinteistön omistajan mukaan moni on kysellyt tiloja yrityskäyttöön. Sähköpostissa viitataan myös toimisto- ja liikeyrityskäyttöön kuten parturi, päiväkotiki, mutta ei asumiskäyttöön.

Edelliseen vastineeseen saapui jatko 15.3.2026. Tässä vastineessa kiinteistön omistaja kertoo, että rivitalo on muutettu varastoiksi ja viimeinen asukas muuttaa pois maaliskuun loppuun mennessä. Tässä vastineessa kiinteistön omistaja vaatii myös käyttökiellon poistamista vedoten siihen, että käyttö on varastokäyttöä.

Kokouksen oheismateriaalina on kiinteistön omistajan kolme vastinetta sekä saantitodistukset 2 kpl.

Valmistelija Rakennustarkastuspäällikkö

Esittelijä Rakennustarkastuspäällikkö

Päätösehdotus

Rakentamislaki 42 § rakentamislupa vaaditaan, kun rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu oleellisesti tai muutos vaikuttaa rakennuksen turvallisuuteen, terveellisuuteen tai ympäristövaikutuksiin.

Tilojen jakaminen toimistorakennuksessa ei itsessään ole kiellettyä, mutta se voi johtaa käyttötarkoituksen olennaiseen muutokseen (esim. yksittäisestä toimistosta useisiin erilaisiin työ- vuokratyöpaikoihin, asiakaspalveluun tai muuhun käyttöön), tällöin kyse on luvanvaraisesta muutoksesta.

Kiinteistön omistaja on vastineissaan esittänyt mahdollisesti useita erilaisia käyttötarkoituksia. Vaikka tilat olisivat toimistokäyttöön rinnastettavia niin toiminnan laadulliset muutokset ovat ratkaisevia ja niiden erityisvaatimuksia ei voi ratkaista ilman rakentamislain edellyttämää rakentamislupaa ja siihen liittyviä liitteitä, jossa asiat esitetään (esim. palo-osastointi).

Käyttötarkoitus muuttuu olennaisesti siirryttäessä toimistokäytöstä varastokäyttöön tai asiakaspalvelu (päiväkotikäyttö) tällöin vaihdutaan eri palokuormaryhmään tai tullaan tilanteeseen, jossa tiloissa työskennellään ja tiloille tulee mahdollisesti vaatimuksia palo-osastoista, poistumisturvallisuudesta, esteettömyydestä, ilmanvaihdosta, henkilöturvallisuudesta. Asiaa on myös harkittava maankäytöllisiltä vaikutuksiltaan ja naapureiden kuulemisen kannalta.

Rakentamislain 42 §:n mukainen rakentamislupa on perusteltua vaatia käyttötarkoituksen olennaisen muutoksen vuoksi, koska

käyttötarkoituksen olennaisella muutoksella on vaikutusta esimerkiksi rakennuksen turvallisuuteen ja terveellisyyteen.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan 24.02.2026 asettama rakennuksen käyttökiellon voimassa pysyttäminen on perusteltua, eikä kiinteistön omistajan vastineissaan esittämissä asioissa ole tullut sellaista uutta tietoa, että käyttökielto voitaisiin poistaa. Rakennusta voi käyttää edelleen toimistokäytössä. Tosiasiallisen asumiskäytön tai muun olennaisen muutoksen vaatima rakentamislupa on haettava ennen käyttökiellon poistamista.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote
Tiedoksi
Lisätietoja

Kiinteistön omistajat (saantitodistus kirje), poliisi
Maankäyttö, pelastuslaitos
rakennustarkastuspäällikkö puh. 050 401 4536