

Käyttökiellon asettaminen kiinteistölle 426-405-0057-0008

Elinympäristölautakunta / lupajaos 08.04.2025 § 11

558/03.06.03/2024

Kiinteistö

Kiinteistötunnus 426-405-0057-0008
Omistaja [REDACTED], 0787541-6
Osoite [REDACTED]

Asian kulku

Asia tuli vireille pelastuslaitoksen ottaessa yhteyttä 9.12.2024. Pelastuslaitos kysyi kohteen käyttötapaa, kun heidän palotarkastusohjelmansa mukaan kiinteistö on toimistorakennus. Rakennusvalvonnan tietojen mukaan kiinteistössä on asuinhuoneistoja toisessa kerroksessa ja ensimmäisessä kerroksessa on liikehuoneistoja.

Liperin kunnan rakennustarkastuspäällikkö ja pelastuslaitoksen riskienhallintapäällikkö sopivat yhteistarkastuksen tekemisestä kiinteistöllä. Sovimme kiinteistön omistajan kanssa katselmuksen pitämisestä 19.12.2024.

Katselmuksella havaittuja asioita: Kierroksella katsottiin läpi kiinteistön yleisiä tiloja sekä yksittäistä asuntoa. Katselmuksella havaittiin asuintiloiksi muutettuja toimistotiloja ja muita jälkikäteen muutettuja rakenteita. Porraskäytävään oli rakennettu väliseinää palavista materiaaleista, porras toimii uloskäytävänä yläkerran asunnoista, joten uloskäytävässä ei tule olla ylimääräistä palokuormaa. Kohteessa oli alkusammuttimia, näiden huollot oli kuitenkin vanhentuneet. Asunnoissa olevat palovaroittimet olivat hyvinkin iäkkäitä. Kun käyttötapa muutetaan asuinrakennukseksi, tulee myös palovaroittimet olla sähköverkkoon kytkettyjä varoittimia. Kiinteistössä havaittiin useita läpivienteihin liittyviä puutteita, esim. kattilahuone sekä erillisiä putkiläpivientejä seinien ja osastojen läpi. Palo-osastointi tulee saattaa kuntoon kiinteistössä.

Katselmuksen perusteella on todettava, että rakennuksessa ei ole suoritettu maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n mukaista loppukatselmusta tai käyttötarkoituksen muutokset on tehty ilman rakennuslupaa.

Katselmuksen pöytäkirjat ovat oheismateriaalina.

Kiinteistön omistajalle annettiin määräaika rakentamisluvan hakemiseksi 15.3.2025 mennessä.

Viimeisin sisätilojen muutostöitä koskeva lupa on ollut toimenpidelupa 9.11.1994. Toimenpideluvalla 286-94 on haettu vanhan liikehuoneiston muutosta R-kioskiksi. Luvan hakijana ollut Lipertek Oy ja päätöksen on tehnyt rakennustarkastaja Kosti Lahdenperä. Vuosina 1998 ja 1999 on käsitelty toimenpideluvat parvekkeiden lasituksen johdosta.

Muutostyöt mitä kiinteistössä on suoritettu, olisivat vaatineet luvan hakemisen ja täten muutostyöt on tehty luvattomasti.

Kiinteistön omistaja on todennäköisesti kuitenkin vuokrannut ensimmäisten kerrosten liikehuoneistona olevia tiloja eteenpäin asuntolina tai asuinkäyttöön tarkoitettuina tiloina, vaikka myönnettyissä luvissa käyttötarkoitus on liikehuoneisto. Koska rakennusten ensimmäisissä kerroksissa olevat tilat ovat edelleen liikehuoneistoja, ei niissä saa asua, joten tilat on vuokrattu asuntolina ilman lupaa ja kyseiset vuokralaiset asuvat rakennuksessa luvatta. Koska rakennuksen käyttö ei ole luvan mukaisessa käytössä liikerakennuksena, eikä sen turvallisuutta asuinkäyttöön ole voitu varmistaa luvattoman rakentamisen takia, tulee rakennuksen ensimmäisen kerroksen osat asettaa käyttökieltoon.

Päätös:

Rakennuksen ensimmäisten kerrosten tilojen käyttö kielletään heti.

Rakennuksen käytön kieltämisen voimassa pysyttämistä käsitellään kuulemisen jälkeisessä elinympäristölautakunnan lupajaoksen kokouksessa 13.5.2025.

Kuuleminen:

Kiinteistön omistajalle annetaan mahdollisuus kirjallisen vastineen antamiseen käyttökiellon johdosta 25.04.2025 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 §)."

Vastine tulee toimittaa:

Liperin kunta/ Liperin kunnan elinympäristölautakunnan lupajaos
PL 20, 83101 Liperi
kirjaamo@liperi.fi

Perustelut:

Hallintolain § 34 kohta 4:n perusteella päätös voidaan määrätä heti täytäntöön, kun tilanne on akuutti ja on ilmeinen riski henkilöturvallisuuden vaarantumisesta.

MRL 117 § mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi.

MRL 117 § mukaan rakennuksen tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää rakenteiden lujuuden ja vakauden, paloturvallisuuden, hygienian, terveyden ja ympäristön, käyttöturvallisuuden, meluntorjunnan sekä energiatalouden ja lämmöneristyksen perusvaatimukset (olennaiset tekniset vaatimukset).

MRL 117 § mukaan korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

RakL 42 § mukaan rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.

RakL 32 § mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla paloturvalliseksi. Palon syttymisen vaaraa on rajoitettava. Rakennuksen kantavien rakenteiden on oltava sellaiset, että ne palon sattuessa kestävät vähimmäisajan ottaen huomioon rakennuksen sortuminen, poistumisen turvaaminen, pelastustoiminta ja palon hallintaan saaminen. Palon ja savun kehittymistä ja leviämistä rakennuksessa sekä palon leviämistä lähistöllä oleviin rakennuksiin on pystyttävä rajoittamaan. Rakennuksen rakentamisessa on käytettävä paloturvallisuuden kannalta soveltuvia rakennustuotteita ja teknisiä laitteistoja.

Rakennuksen on oltava sellainen, että siinä olevat voivat palon sattuessa pelastautua tai heidät voidaan pelastaa. Pelastushenkilöstön turvallisuus on rakentamisessa otettava huomioon. Lupaviranomainen

voi edellyttää laadittavaksi turvallisuusselvityksen poistumisturvallisuuden kannalta erittäin vaativasta kohteesta.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä:

- 1) palon syttymisen ja leviämisen rajoittamisesta sekä taloteknisten ja lämmitykseen käytettävien laitteistojen paloturvallisuudesta;
- 2) rakenteiden kantavuudesta palotilanteessa ja tähän liittyvistä rakennustuotteiden ominaisuuksista;
- 3) palon ja savun kehittymisen ja leviämisen rajoittamisesta ja tähän liittyvien rakennustuotteiden ja laitteistojen ominaisuuksista;
- 4) poistumisturvallisuudesta ja turvallisuusselvityksestä;
- 5) sammutus- ja pelastustehtävien järjestelystä.

RakL 34 § mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla siten, että sen käyttö ja huolto on turvallista. Rakennuksesta tai sen ulkotiloista ja kulkuväylistä ei saa aiheutua sellaista tapaturman, onnettomuuden tai vahingon uhkaa, jota ei voida pitää hyväksyttävänä.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevia tarkempia säännöksiä rakennukselta edellytettävästä käyttöturvallisuudesta.

RakL 122 § mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Loppukatselmus voidaan toimittaa, kun rakentamishankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut rakennusvalvontaviranomaiselle, että:

- 1) rakennustyö on saatettu loppuun rakentamisluvan ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti;
- 2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmukset ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;
- 4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 118 §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenveto on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle;

- 6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa tai ilmoitusasiassa tehty päätös, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on täytäntöönpanokelpoinen;
- 7) rakennuskohteen toteutusta vastaavat rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat on toimitettu kunnalle toteumamallina tai muutoin koneluettavassa muodossa;
- 8) toteutuksen aikaisille poikkeamisille on saatu kunnan lupa tai hyväksyntä.

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja. Loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 112 §:ssä säädetään siitä, keiden on oltava läsnä katselmuksessa. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.

RakL 123 § mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi myös osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää 122 §:n 2 momentin 2–8 kohdassa säädetty edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen.

Rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava osittaisesta loppukatselmuksesta pöytäkirja. Osittaiseen loppukatselmukseen sovelletaan lisäksi, mitä 112 §:n 2 momentissa säädetään viranomaiskatselmuksesta. Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmusta myönnetyn luvan voimassaoloaikana myös silloin, kun rakennus tai sen osa hyväksytään käyttöön otettavaksi osittaisessa loppukatselmuksessa. Katselmus voidaan toimittaa pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa vain, jos se on välttämätöntä katselmuksen kohteena olevan asian selvittämiseksi.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä rakennuksen tai sen osan käyttöönoton edellytyksistä osittaisessa loppukatselmuksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten.

Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Kun otetaan huomioon laiminlyöntien laajuus ja se, että kiinteistöllä on otettu rakennuksia tai niiden osia käyttöön ilman asianmukaista loppukatselmusta, asia on syytä saattaa poliisin tutkittavaksi.

Koska osaa käyttökieltoon asetetuista rakennuksista tai rakennuksen osista ei ole hyväksytty käyttöönottettaviksi maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:ssa sanotulla tavalla, tilojen käyttökielto perustuu paitsi tähän päätökseen, myös suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:än. Näin ollen käyttökieltoa on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei valitusviranomainen toisin määrää.

Edellä mainittujen perusteella rakennuksella on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle ja sen käyttö tulee kieltää.

Mikäli tätä päätöstä ei noudateta, rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n nojalla uhkasakon päätöksen noudattamisen tehosteeksi. Uhkasakon tarpeellisuutta arvioidaan tulevaisuudessa Liperin kunnan elinympäristölautakunnan lupajaosten kokouksissa.

Sikäli kuin yksittäiset huoneistot ovat olleet vuokrattuina silloin, kun käyttökieltoa koskeva määräys annetaan, kiinteistön omistajan tekemät vuokrasopimukset lakkaavat vuokrasuhteen laadun mukaan joko asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 67 §:n tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 54 §:n nojalla. Tästä syystä vuokrasopimusten päättyessä eivät tule noudatettaviksi vuokrasopimusten päättyessä normaalisti noudatettava menettelyt, kuten sopimuksen irtisanominen ja irtisanomisaika. Rakennusten omistajan tehtävänä on huolehtia siitä, että tilojen käyttäjille annetaan tieto käyttökiellosta, kaikki tiloissa tapahtuva toiminta lopetetaan ja tilat tyhjennetään.

Hankkeen tilanne

Omistaja on jättänyt käyttötarkoituksen muutosta koskevan rakentamislupahakemuksen 14.03.2025. Hakemus koskee toimistotilojen muutoksia asuinkäyttöön. Hakemukselle on toimitettu vain osa tarvittavista asiakirjoista, mutta niidenkään osalta sisältövaatimukset eivät täyty. Hakemusta ei voida käsitellä ennen kaikkien tarvittavien liitteiden toimittamista eikä asiaa voi ratkaista ennen kuin hankkeelle on nimetty kelpoisuusvaatimukset täyttävä pääsuunnittelija (pätevyyden osoittamislaki). Omistajalle annettiin määräaika ja samalla huomiot lupahakemuksen päivittämiseksi 31.3.2025 mennessä lupapiste.fi palvelun, sekä sähköpostin kautta.

Määräaikaan mennessä tarvittavia päivityksiä ei ollut toimitettu.

Sovelletut oikeusohjeet

päätöksessä mainitun lisäksi
MRL 117 §, 153 §, 182 §, 186 §
Hallintolaki 32 §, 34 §
RakL 32 §, 34 §, 42 §, 122 §, 123 §
Huoneenvuokralaki 67 §
Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 54 §

Valmistelija rakennustarkastuspäällikkö

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus Elinympäristölautakunnan lupajaos päättää;

1. asettaa rakennuksen ensimmäisen kerroksen tilat käyttökieltoon käyttötarkoituksen vastaisen käytön perusteella, kunnes luvattomalle käyttötarkoitukselle on saatu lain vaatimat luvat ja ne on katselmuksella käyttöön otettu;

Rakennuksen käytön kieltämisen voimassa pysyttämistä käsitellään kuulemisen jälkeisessä elinympäristölautakunnan lupajaoksen kokouksessa 13.5.2025

2. määrätä päätöksen lunastusmaksuksi voimassa olevan taksan kohdan "18.2. Rakennuslupaviranomaisen valmistelutyö toimitelimen käsittelyyn (RakL 79 §)" mukaisesti 303 euroa;

3. tehdä tästä päätöksestä ilmoituksen poliisille esitutkinnan käynnistämiseksi;

4. pyytää tarvittaessa poliisilta virka-apua tämän päätöksen täytäntöönpanemiseksi;

Perustelut

MRL 166 § mukaan, jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen. Rakennuksessa tehdyn osittaisenkin tarkastuksen perusteella rakennuksessa on palo- ja mahdollinen hengenvaara esim. puutteellisten palo-osastointien vuoksi, lisäksi muutetuista tiloista ei ole olemassa asianmukaisia pääpiirustuksia, jolloin tilojen varustuksen tai henkilöturvallisuuden riittävyyden arviointi on haastavaa. Edellä mainitun perusteella rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle ja sen käyttö tulee kieltää.

Hallintoprosessilaki 122 §:n ja hallintolain 49f §:n perusteella päätös voidaan panna täytäntöön lainvoimaa vailla olevana, jos laissa niin säädetään tai jos päätös on luonteeltaan sellainen, että se

on pantava täytäntöön heti, tai jos päätöksen täytäntöönpanoa ei yleisen edun vuoksi voida lykätä.

Kiinteistön omistajalle annetaan mahdollisuus kirjallisen vastineen antamiseen käyttökiellon johdosta 25.04.2025 kello 15:00 mennessä (hallintolaki 34 §). "Määräajan noudattamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista. Määräaika voidaan asianosaisen pyynnöstä pidentää, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi. (hallintolaki 32 §)."

Vastine tulee toimittaa:

Liperin kunta/ Liperin kunnan elinympäristölautakunnan lupajaos
PL 20, 83101 Liperi
kirjaamo@liperi.fi

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote
Tiedoksi
Lisätietoja

Kiinteistön omistaja (sähköposti ja saantitodistus kirje), Poliisi
Pelastuslaitos
rakennustarkastuspäällikkö