

Käyttökiellon asettaminen kiinteistölle 426-405-0057-0008

Elinympäristölautakunta / lupajaos 08.04.2025 § 11

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 käyttötapaa 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 säädetyt 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. 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

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotus.

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

Elinympäristölautakunta / lupajaos 13.05.2025 § 18

Lupajaos on käsitellyt rakennuksen ensimmäisen kerroksen tilojen käyttökiellon asettamista 8.4.2025 kokouksessaan. Kiinteistön omistajalle annettiin mahdollisuus kirjallisen vastineen jättämiseksi käyttökiellon takia 25.4.2025 klo 15:00 mennessä.

Kiinteistön omistaja on vastaanottanut pöytäkirjaotteen 19.4.2025 (postin saantitodistus) lupajaoksen kokouksesta 8.4.2025 § 11.

Kiinteistön omistaja on esittänyt tyytymättömyytensä päätökseen usealla sähköpostilla, mutta ei ole tuonut esille mitään sellaisia seikkoja, että päätös olisi kumottava.

Käyttökielto voidaan purkaa, mikäli rakennuksen käyttötarkoituksen vastainen käyttö lopetetaan tai rakennuksen asumiskäyttöön saadaan tarvittavat luvat ja se katselmoidaan käyttöön loppukatselmuksella.

Valmistelija rakennustarkastuspäällikkö

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunnan lupajaos päättää;

1. pysyttää rakennuksen käyttötarkoituksen vastaisen käytön kierto voimassa, kunnes luvattomalle käyttötarkoitukselle on saatu lain vaatimat luvat ja ne on katselmuksella käyttöön otettu;
2. 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.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote
Tiedoksi
Lisätietoja

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

Elinympäristölautakunta / lupajaos 03.06.2025 § 21
558/03.06.03/2024

Liperin kunnan elinympäristölautakunnan lupajaoksen päätöksestä 8.4.2025 § 11 on tehty valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Tämän vuoksi hallinto-oikeus on 13.5.2025 tehnyt Liperin kunnan elinympäristölautakunnan lupajaokselle lausunto- ja asiakirjapyyynnön.

Vastaanottajaa kehoitetaan oheisen valituksen johdosta:

1. Antamaan lausuntonsa asiasta. Lausunnon tulee sisältää selostus asiasta, vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuma esitetystä selvityksestä.
2. Toimittamaan kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat ja muu tarvittava selvitys.
3. Laatimaan numeroidun luettelon lausunnon liitteenä toimitetuista asiakirjoista, jotta asianosainen saa myöhemmin vastaselityspyynnön yhteydessä tietoonsa lausunnonantajan hallinto-oikeuteen toimittaman oikeudenkäyntiaineiston.

Lausunto ja pyydetty asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 13.6.2025. Mikäli mahdollista, lausunto ja asiakirjat pyydetään toimittamaan sähköpostitse ita-suomi.hao@oikeus.fi. Salassa pidettäviä tietoja sisältävät asiakirjat tulee lähettää suojattuna sähköpostina tai turvaviestinä.

Lausunnon liitteenä lähetettävät mahdolliset liitetiedostot tulee toimittaa erillisinä asiakirjoina ja yksilöidä nimeämällä ne tarkasti asiakirjan sisällön mukaisesti. Liitetiedoston nimestä tulee myös selvittää kyseisen asiakirjan laatimispäivämäärä.

Lausunnon toimittamisen yhteydessä on mainittava asian diaarinumero 1081/2025.

Itä-Suomen hallinto-oikeuden lausunto- ja asiakirjapyyntö sekä asianosaisen valitus ovat tämän kokousasian oheismateriaaleina.

Valmistelija Rakennustarkastuspäällikkö

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus Liperin kunnan elinympäristölautakunnan lupajaos antaa seuraavan lausunnon ja toimittaa pyydetty asiakirjat hallinto-oikeudelle.

Selostus asiasta

Asia tuli vireille pelastuslaitoksen ottaessa yhteyttä rakennusvalvontaan 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.

Rakennustarkastuspäällikkö antoi kiinteistön omistajalle määräajan 15.3.2025 mennessä hakea tarvittavat luvat, että asia saataisiin rakennusvalvonnan käsiteltäväksi ja tulisi tietoon mitä kaikkia tiloja on muutettu ja mitä toimintoja rakennukseen on toteutettu. Kiinteistön omistaja lähetti sähköpostiviestejä erinäisen määrän ennen esitetyn määräajan 15.3.2025 päättymistä. Kiinteistön omistaja pyysi joulukuussa 2024 kohteen vanhoja piirustuksia. Rakennustarkastuspäällikkö lähetti rakennuksen omistajalle 3.1.2025 sähköpostilla kiinteistöä koskevat lupapäätökset vuosilta 1964, 1990 ja 1994 liitteineen.

Kiinteistön omistaja jätti rakentamislupahakemuksen vireille 14.3.2025. Rakennustarkastuspäällikkö ilmoitti lupapisteeseen ja sähköpostin välityksellä kiinteistön omistajalle puutteista rakentamislupahakemuksesta 19.3.2025. Samaisessa viestissä rakennustarkastuspäällikkö asetti kiinteistön omistajalle määräajan 31.3.2025 mennessä rakentamisluvan päivittämistä varten ja samaisessa viestissä tuli selväksi, että mikäli rakentamislupahakemusta ei täydennetä määräaikaan mennessä, niin asia tullaan viemään Liperin elinympäristölautakunnan lupajaoksen ratkaistavaksi 8.4.2025 ja kyseisessä kokouksessa päätetään rakennuksen/rakennusten ensimmäisten kerrosten osien käyttökieltoon asettamisesta.

Huomiona, että kiinteistön omistajalla oli aikaa saattaa asiat kuntoon 20.12.2024 - 31.3.2025 yhteensä yli 13 viikkoa.

Viimeisin sisätilojen muutostöitä koskeva lupa on ollut toimenpidelupa

9.11.1994. Toimenpideluvalla 94-1047 on haettu vanhan liikehuoneiston muutosta R-kioskiksi. Luvan hakijana on ollut Lipertek Oy ja päätöksen on tehnyt rakennustarkastaja Kosti Lahdenperä. Vuosina 1998 ja 1999 on käsitelty toimenpideluvat parvekkeiden lasitusten johdosta.

Kiinteistön omistaja on hankkinut kiinteistön omistukseensa vuonna 2022. 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. Käyttökieltoa koskeva päätös perusteluineen on tehty elinympäristölautakunnan lupajaoksessa 08.04.2025 § 11.

Kiinteistön omistaja on jättänyt käyttötarkoituksen muutosta koskevan rakentamislupahakemuksen vireille 14.03.2025. Hakemus koskee toimistotilojen muutoksia asuinkäyttöön. Hakemukselle on toimitettu vain osa tarvittavista asiakirjoista, mutta kaikkien niidenkään osalta sisältövaatimukset eivät täyty. Hakemusta ei voida käsitellä ennen kaikkien tarvittavien liitteiden toimittamista eikä lupaa voi myöntää ennen kuin hankkeelle on nimetty kelpoisuusvaatimukset täyttävä pääsuunnittelija (rakentamislaki §:t 82-85).

Omistajalle annettiin määräaika ja samalla huomiot lupahakemuksen päivittämiseksi viimeistään 31.3.2025 mennessä lupapiste.fi -palvelun sekä sähköpostin kautta.

Määräaikaan mennessä tarvittavia päivityksiä ei ollut toimitettu.

Vastaus valittajan esittämiin vaatimuksiin
Liperin kunnan rakennustarkastaja ei ole tehnyt päätöstä kiinteistöllä 426-405-0057-0008 sijaitsevien rakennusten käyttökiellon osalta. Käyttökiellon on asettanut Liperin kunnan elinympäristölautakunnan lupajaos, joka toimii kunnan rakennusvalvontaviranomaisena (RakL 99 § / MRL 21§). Valittajan väite perustuu RAHU-raporttiin, jonka sisältämiä tietoja ei pidetä julkisesti luotettavina tietoina (digi- ja väestötietovirasto verkkosivuillaan <https://dvv.fi/rakennus-ja-huoneistotiedot-vaestotietojarjestelmassa>, liite 1). Samainen näkemys

on ollut esillä myös hallituksen esityksessä eduskunnalle laiksi rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä ja maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (HE 140/2022 vp, liite 2), kohta 2.1.5 Rakennus- ja huoneistotiedot väestötietojärjestelmässä sivu 15, josta heittomerkein lainaus alla.

”Väestötietojärjestelmää koskevan lain 18 §:ssä säädetään järjestelmän tietojen luotettavuudesta. Väestötieto-järjestelmään talletettuja 13 §:n 1 momentin 1–21 kohdassa tarkoitettuja henkilötietoja pidetään julkisesti luotettavina tietoina, jollei osoiteta, että tieto on virheellinen tai puutteellinen. Muita kuin näitä tietoja saa käyttää henkilöä koskevassa päätöksenteossa vain, jos hänelle annetaan päätöksenteon yhteydessä nimenomainen selvitys tietojen sisällöstä ja käytöstä. Näin ollen rakennustiedot eivät ole julkisesti luotettavia.”

Kyseisiä huoneistotietoja on muokattu mm. maistraateissa (nykyinen DVV) viime vuosikymmenten aikana, eivätkä tiedot ole ajantasaiset. Rakennuksen huoneistotiedot selviävät lupatiedoista, eli arkistoiduista lupa-asiakirjoista. Lupatilanne on selvitetty Liperin kunnan arkistoiduista lupa-asiakirjoista, eikä niissä ole käsitelty lupia käyttötarkoituksen muutokselle asuinkäyttöön alakerran osalta.

Mahdolliset vaatimukset rakennuksen varusteista tai vastaavista (verkkovirtaan asennetut palovaroittimet) ratkaistaan rakentamislupapäätöksessä, eikä ole tässä yhteydessä liikehuoneistojen käyttökieltoon vaikuttava asia.

Lausuma esitetystä selvityksestä
Liperin kunnan elinympäristölautakunnan lupajaos pyytää kunnioittavasti, että Itä-Suomen hallinto-oikeus ensisijaisesti jättää käyttökiellon voimaan (MRL 153 §, MRL 166 §, Hallintoprosessilaki 122 § ja hallintolaki 49f §), koska osaa käyttökieltoon asetetuista rakennuksista tai rakennuksen osista ei ole hyväksytty käyttöönotttaviksi maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:ssa sanotulla tavalla, tilojen käyttökielto on perustunut valituksen alaiseen päätökseen, mutta myös suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:än, sekä MRL 166 §:n, jonka mukaan, jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

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.

Lisäksi Liperin kunnan elinympäristölautakunnan lupajaos pyytää

kunnioittavasti, että Itä-Suomen hallinto-oikeus ratkaisisi rakennuksen käyttökieltoasian mahdollisimman nopeasti asian luonteen vuoksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote

Itä-Suomen hallinto-oikeus

Lisätietoja

Rakennustarkastuspäällikkö, puh. 050 401 4536