

Rakennuksen luvaton laajennus ullakolle 445-24-3-5, Kiinteistö Oy Annlof

Lupalautakunta 21.04.2026 § 31
405/10.03.00/2026

Valmistelija

Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kiinteistö 445-24-3-5

Osoite: Käsityöläiskuja 1 / Kauppiaskatu 8, 21600 Parainen

Omistaja: Kiinteistö Oy Annlof

Osoite: [REDACTED]

Selostus asiasta

Rakennusvalvonta on havainnut, että kiinteistöllä 445-24-3-5 osoitteessa Käsityöläiskatu 1, sijaitsevan rakennuksen ullakolle on rakennettu asunto tai asuntoja, joille ei ole haettu rakennus- tai rakentamislupaa eikä niitä ole hyväksytty asuinkäyttöön otettavaksi.

Rakennusvalvonnan arkistosta ei löydy rakennuksen alkuperäistä rakennuslupaa eikä vahvistettuja piirustuksia. Tiedossa kuitenkin on, että rakennuksen ullakko ei ole alkujaan ollut asuinkäytössä. Tarkkaa asuinkäytön alkamisaikaa ei ole tiedossa.

Asunnosta on julkaistu yleisessä verkossa vuokrausilmoitus sekä valokuvia. Kiinteistön omistajalle on varattu tilaisuus antaa vastine rakennusvalvonnan selityspyyntöön 5.11.2025.

Lain säännöksistä

Rakentamislain 42 §:n 3 momentin 3. kohdan mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, kun muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti. Rakentamislaki on tullut voimaan 1.1.2025 alkaen. Myös aikaisemmin voimassa olleen maankäyttö ja rakennuslain 125 §:n mukaan olennainen käyttötarkoituksen muutos on edellyttänyt lupaa.

Rakentamislain 147 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakosta ja teettämisuhasta säädetään uhkasakkolaissa.

Rakentamislain 153 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on tehtävä ilmoitus 151 ja 152 §:ssä tarkoitettusta teosta tai laiminlyönnistä poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus voidaan kuitenkin jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä on pidettävä olosuhteet huomioon ottaen vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on rikosasiassa asianomistaja, jos yleistä etua on loukattu.

Rakennusvalvonta katsoo, että asiasta tulee myös ilmoittaa poliisille esitutkintaa varten

Kiinteistön omistajan vastine

Kiinteistön omistaja on vastineessaan ilmoittanut ullakon olleen asuinkäytössä vähintään 20 vuoden ajan, mutta katsoo, ettei rakennusvalvonta voi puuttua asiaan, koska kohteessa on vuonna 2022 suoritettu tarkastus, jossa asuinkäyttö on havaittu, mutta siihen ei ole puututtu. Tältä osin hän vetoaa hallintolain 6 §:n mukaiseen luottamuksensuojaan.

Lisäksi hän vetoaa palotarkastukseen, jossa ei ole havaittu paloteknisiä puutteita tai määräysten vastaisia kohtia.

Kiinteistön omistajan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Rakennusvalvonnan kanta

Rakennusvalvonta on vuonna 2022 suorittanut kohteessa tarkastuksen, mutta mitään suostumusta tai lupaa asuinkäytölle ei ole annettu. Asian käsittely on vain viivästynyt oletuksella, että kiinteistön omistaja huolehtii lupa-asian kuntoon. Kiinteistön omistaja on sähköpostitse kertonut, että mikäli alakerran tilaa käytetään asumiseen, tällöin rakennuslupa olisi haettava, eli kiinteistön omistaja on tietoinen luvan tarpeesta.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Luottamuksensuojalla tarkoitetaan, että toimenpiteiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Ullakon luvattoman asuinkäytön jatkamisen ei voida katsoa olevan kiinteistön omistajan kannalta oikeutettu odotus, vaikka asian käsittely on viranomaisessa viivästynyt.

Vastineessa esitetyt muutkaan perustelut eivät vaikuta siihen tosiasiaan, että ullakko on otettu luvattomasta asuinkäyttöön.

Voimassa olevassa asemakaavassa kyseisellä tontilla on merkintä AL/s-3, joka tarkoittaa, että se on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja jolla ympäristö säilytettävä. Rakennuksen kerrosluvuksi kaavassa on merkitty I eli tiloja on sallittu yhteen kerrokseen.

Oheismateriaali

Selvityspyyntö 5.11.2025 ja Vuokrausilmoitus ja valokuvia
Vastine 24.11.2025
Vastine 11.12.2025 sähköposti
Kaavaote ja selostus

Esittelijä

Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen, puh. 050 596 2642
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Lupalautakunta päättää kieltää kiinteistön 445-24-3-5 omistajaa, Kiinteistö Oy Annlof:a, jäljempänä mainitun juoksevan uhkasakon uhalla käyttämästä tai sallimasta käyttää kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ullakotilaa asuinkäyttöön siihen saakka, kunnes tiloille on myönnetty rakentamislupa ja tila on hyväksytty luvan mukaisesti käyttöön.

Päätöstä on noudatettava viipymättä kuitenkin viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

Juoksevan uhkasakon määrä

Kiinteä peruserä on viisituhatta (5 000) euroa sekä lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1 000) euroa.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Paraisten kaupungin rakennusvalvonnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Tästä päätöksestä ilmoitetaan maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Lupalautakunta päättää lisäksi ilmoittaa asiasta poliisille esitutkintaa varten, koska tekoa ei voida pitää vähäisenä ja yleisen edun on katsottava vaativan syytteen nostamista.

Tästä päätöksestä peritään Kiinteistö Oy Annlof:lta Paraisten rakennusvalvontataksan 19.7 kohdan mukainen maksu 400 euroa.

Perustelut:

Rakennuksen ullakotila on muutettu asuintilaksi ja otettu asuinkäyttöön. Käyttötarkoituksen muutokselle ei ole haettu lain edellyttämää lupaa. Kiinteistön omistaja on myöntänyt, että ullakko on otettu asuinkäyttöön.

Lainkohdat:

Rakentamislaki 42 § 3 mom. 3. kohta, 147 §, 152 § ja 153 § (Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §)

Uhkasakkolaki 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 18 §, 19 § ja 22 §

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Kiinteistönomistaja (todistellisenä tiedoksi),
Maanmittauslaitos, Poliisi
