

Lausunnon antaminen Turun hallinto-oikeudelle / Rakennuksen luvaton laajennus ullakolle 445-24-3-5, Kiinteistö Oy Annlof

Lupalautakunta 27.10.2026
405/10.03.00/2026

Valmistelija

Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen puh. 050 596 2642,
etunimi.sukunimi(at)pargas.fi

Lupalautakunta on 21.4.2026 § 31 päättänyt kieltää kiinteistön 445-24-3-5 omistajaa, Kiinteistö Oy Annlof:a, juoksevan uhkasakon uhalla käyttämästä tai sallimasta käyttää kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen ullakkotilaa 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.

Kiinteistö Oy Annlof on valittanut lautakunnan päätöksestä Turun hallinto-oikeudelle, joka on pyytänyt lautakuntaa valitusten johdosta

1) antamaan lausunnon, jossa viranomainen

- antaa selostuksen asiasta
- vastaa valituksessa esitettyihin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä
- lausuu esitetystä selvityksestä

2) toimittamaan päätöksen perusteena olleet asiakirjat sekä muut asiaan liittyvät asiakirjat

3) luetteloimaan toimittamansa asiakirjat. Luettelossa on arkistointivastuun määrittelemiseksi selkeästi kerrottava, mitkä asiakirjoista ovat olleet viranomaisen käytössä, kun se on tehnyt valituksenalaisen päätöksen. Näistä on erotettava asiakirjat, jotka viranomainen on laatinut tai hankkinut yksinomaan tätä oikeudenkäyntiä varten.

Lausuntoa on pyydetty 29.10.2026 mennessä.

Ehdotus hallinto-oikeudelle annettavaksi lausunnoksi

Lupalautakunta liittää oheen pyydettyt asiakirjat ja ilmoittaa valituksen johdosta lausuntonaan kunnioittaen seuraavaa.

Valituksesta

Kiinteistö Oy Annlof vaatii, että Turun hallinto-oikeus:

1. kumoaa Paraisten kaupungin lupalautakunnan päätöksen 21.4.2026 § 31 kokonaisuudessaan;
2. kieltää päätöksen täytäntöönpanon valituksen käsittelyn ajaksi;

3. toissijaisesti kumoaa päätöksen ainakin siltä osin kuin siinä on asetettu käyttökielto, juokseva uhkasakko, ilmoitusvelvollisuus Maanmittauslaitokselle ja päätös ilmoittaa asia poliisille esitutkintaa varten;

4. vielä toissijaisesti palauttaa asian Paraisten kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle uudelleen käsiteltäväksi siten, että asian tosiseikat, rakennuksen käyttöhistoria, vuoden 2022 katselmuksen sisältö, lupahistoria, Ryhti järjestelmän rakennustiedot, asemakaavan vaikutus sekä hallinnon oikeusperiaatteet selvitetään asianmukaisesti ennen uuden päätöksen tekemistä;

5. mikäli päätöstä ei kumota kokonaan, pidentää päätöksen noudattamiselle asetettua määräaikaa olennaisesti, koska kahden kuukauden määräaika on asian laatu, vakituinen asuminen, tarvittavat selvitykset, mahdollinen lupamenettely, mahdolliset naapurien kuulemiset, viranomaiskäsittely ja kesäajan lomakausi huomioon ottaen kohtuuton;

6. varaa valittajalle tilaisuuden täydentää valitusta lisäselvityksillä, asiakirjoilla ja mahdollisilla asiantuntijalausunnoilla.

Vaatimusten tarkemmat perustelut ilmenevät oheismateriaalina olevasta valituskirjelmästä.

Lautakunnan kanta valitukseen

Täytäntöönpanokieltovaatimuksesta

Päätöksen täytäntöönpanokieltomääräys on tarpeeton, koska päätöstä ei ole määrätty pantavaksi täytäntöön ennen sen lainvoimaisuutta.

Ilmoituksista Maanmittauslaitokselle ja poliisille

Ilmoitus Maanmittauslaitokselle perustuu uhkasakkolain nimenomaiseen säännökseen (19 §), jossa viranomainen on veloitettu ilmoituksen tekemiseen. Ilmoitus pitää tehdä heti päätöksenteon jälkeen eikä ole tarpeen odottaa päätöksen lainvoimaisuutta.

Poliisille tehtävä ilmoitus on harkinnanvarainen, mutta tässä tapauksessa on arvioitu, että koska on kyse tahallisesta luvattomasta toiminnasta, jolle ei kehotuksesta huolimatta ole haettu lupaa, tulee asia saattaa poliisin tutkittavaksi.

Hallintolain säännöksistä

Lautakunnan käsityksen mukaan asian käsittely täyttää hallintolain menettelysäännösten vaatimukset.

Huolimatta siitä, että rakennusvalvonnan arkistosta ei ole löytynyt vanhan rakennuksen lupapiirustuksia, on ollut yleisesti tiedossa, että rakennuksen yläkerrassa ei ole alun perin ollut asuintiloja vaan ne on sinne rakennettu jossain vaiheessa myöhemmin.

On rakennuksen omistajan tehtävänä näyttää, että asuintiloille on myönnetty lupa. Myös asemakaavan määräykset kerrosluvun osalta tukevat tulkintaa, ettei ullakolla ole ollut alun perin asuintiloja.

Aikaisempi katselmus

Rakennuksessa on aikaisemmin vuonna 2022 suoritettu katselmus, jossa rakennuksen yläkerran asuinkäyttö on havaittu. Tällöin kiinteistön omistajalle on annettu kehoitus suullisesti hoitaa asia kuntoon hakemalla muutokselle rakennuslupaa. Lupaa ei ole haettu. Myöhemmin tehty palotarkastus ei myöskään poista rakentamisluvan tarvetta.

Vaikka asian käsittely on rakennusvalvonnassa kestänyt pitkään, se ei ole kuitenkaan peruste olla puuttumatta luvattomaan asuinkäyttöön.

Suhteellisuusperiaate

Lautakunta ei pidä päätöksessä asetettua velvoitetta tai uhkasakkoa suhteellisuusperiaatteen vastaisena, mutta ei myöskään ehdottomasti vastusta sitä, että velvoitteelle asetettua määräaikaa pidennetään tai uhkasakon määrää hieman alennetaan, mikäli hallinto-oikeus katsoo tämän kohtuulliseksi.

Asukkaille ei aiheudu myöskään ongelmia, mikäli tilojen muutokselle haetaan lain edellyttämä lupa.

Lopuksi

Edellä esitetyin perustein lupalautakunta katsoo, että valitus on hylättävä ja lautakunnan päätös on pysytettävä voimassa.

Lisätietojen antaja

Lisätietoja antaa tarvittaessa lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen puh. 050 596 2642, etunimi.sukunimi(at)pargas.fi

Liite

Lupalautakunnan päätös 21.4.2026 § 31
Turun hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 24.9.2026
Valituskirjelmä liitteineen 4.6.2026 (Tietosuojattu)

Esittelijä

Lupapalvelupäällikkö Sanna Simonen puh. 050 596 2642,
etunimi.sukunimi(at)pargas.fi

Päätösehdotus

Lupalautakunta päättää antaa Turun hallinto-oikeudelle edellä olevan ehdotuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Jakelu

Turun hallinto-oikeus
