

## Rakennustyön keskeyttäminen kiinteistöllä 980-405-0001-0400

Ympäristölautakunta 27.05.2026 § 71

Valmistelija: Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen

Seloste ja perustelut: Lupapisteeseen on jätetty 23.3.2026 rakentamislupahakemus koskien kiinteistöllä 980-405-1-400 sijaitsevan rakennuksen sisätilojen ja käyttötarkoituksen muutosta. Edellä mainittu rakentamislupahakemus on kuitenkin vielä käsittelyssä eli päätöstä asiassa ei ole annettu.

Kiinteistön 980-405-1-400 omistaa asunto-osakeyhtiö, joka on valinnut asunto-osakeyhtiölain 5 luvun 7 §:n perusteella hankkeeseen oman valvojan. Muutostyön kohteena olevat osakkeet ovat rakennusvalvonnalle esitetyn yhtiökokouspöytäkirjan mukaan [REDACTED] omistuksessa. Kiinteistön omistaja on 18.3.2026 pidetyssä yhtiökokouksessa valtuuttanut [REDACTED] hakemaan rakentamislupaa.

Rakennusvalvonta on saanut 22.4.2026 hankkeen valvojalta ilmoituksen, jonka mukaan yksi rakentamislupahakemuksessa esitetty uusi asuinhuoneisto on jo myynnissä, vaikka lupaprosessi on kesken eikä tiloja ole tarkastettu. Valvojan mukaan rakentaja ei myöskään ole toimittanut kaikkia suunnitelmia hänelle tai taloyhtiölle. Valvojan mainitsemassa myynti-ilmoituksessa on esitetty, että asunto vapautuu käytettäväksi heti kaupanteossa eikä kaupanteon ajankohtaa ole ilmoituksessa mitenkään rajattu.

Valvoja on viestissään 28.4.2026 tuonut esiin, että B-portaan asuntojen osalta muutostyöt on jo tehty osastoivia rakenteita ja ilmanvaihtojärjestelmää koskevia muutoksia lukuun ottamatta. Lisäksi valvoja on viestissään kertonut, että C-portaassa muutostöitä tehdään koko ajan, vaikka rakentajaa on ohjeistettu odottamaan lupapäätöstä.

Rakentamislain (751/2023) 42 §:n mukaan rakentamislupa tarvitaan muun muassa *sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen*. Rakentamislupa tarvitaan 42 §:n mukaan *aina, jos rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana sekä silloin, kun muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti*.

Rakentamislain 122 §:n mukaan *rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi*.

Rakentamislain 146 §:n mukaan, *jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin tämän lain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä taikka myönnetyn luvan tai viranomaishyväksynnän vastaisesti, rakennustarkastajalla ja rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus keskeyttää työ*.

*Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan*

*rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.*

Tarkastusinsinööri on valvojalta saatujen viestien ja internetissä nähtävissä olleen myynti-ilmoituksen perusteella antanut rakennustyön keskeyttämismääräyksen kiinteistön omistajalle sekä osakkeenomistajalle, joka on merkitty rakentamislupahakemukseen hakijan yhteyshenkilöksi. Keskeyttämismääräys ja kuuleminen on lähetetty molemmille osapuolille saantitodistuskirjeenä 29.4.2026 ja annettu tiedoksi myös sähköpostilla 30.4.2026.

Kiinteistön omistaja on sähköpostilla 19.5.2025 kuitannut keskeyttämismääräyksen ja kuulemisen vastaanotetuksi. Kiinteistön omistaja ei ole jättänyt erillistä asianosais selvitystä annettuun määräaikaan mennessä. Osakkeenomistaja on jättänyt 6.5.2026 asianosais selvityksen, joka on luettavissa kokonaisuudessaan oheismateriaalina. Osakkeenomistaja on täydentänyt selvitystään 11.5.2026.

Asianosais selvityksessään osakkeenomistaja on tuonut esiin, että hän on ilmoittanut 9.10.2025 isännöitsijälle ja taloyhtiön hallitukselle remonttisuunnitelmista ennen niiden toteutusta. Lupatarvetta on osakkeenomistajan mukaan selvitetty myös isännöitsijän lakimiehen kanssa. Osakkeenomistaja on selvityksessä kertonut, että he ovat rakennusvalvonnasta varmistaneet, että B-rapun muutosalueeseen kuuluvat huoneistot ovat rakennusrekisterissä asuinhuoneistoja. Asianosais selvityksen mukaan lakimies on tämän perusteella katsonut, että B-rapun huoneistoille ei tarvitse hakea lupaa käyttötarkoituksen muutokselle, koska huoneistot on merkitty rakennusrekisteriin sekä yhtiöjärjestykseen asuinhuoneistoiksi. Osakkeenomistaja on tämän jälkeen aloittanut remontin B-rapussa ja pyytänyt taloyhtiön hallitukselta ylimääräistä yhtiökokousta, jotta hän voisi hakea käyttötarkoituksen muutosta C-rapun päiväkotitilojen muutokselle asuinhuoneistoiksi. Yhtiökokous on pidetty 18.3.2026 ja sen jälkeen laitettu rakentamislupahakemus vireille 23.3.2026.

Osakkeenomistajan antaman selvityksen mukaan kaikki B- ja C-rapun remontoitavat tilat on katselmoitu 12.3.2026 taloyhtiön hallituksen edustajan, taloyhtiön valvojan sekä LVI-suunnittelutoimiston edustajan kanssa. Osakkeenomistajan mukaan tiloissa ei ole tämän jälkeen tehty muuta kuin maalattu C-rapussa seinä- ja kattopintoja sellaisten seinien ja kattojen osalta, joihin ei kohdistu hankkeessa rakeenteellisia muutostöitä.

23.3.2026 vireille tulleessa rakentamislupahakemuksessa esitetty muutosalue kohdistuu päiväkodin käytössä olleisiin tiloihin. Rakennusvalvonnan lupainsinööri on 18.12.2025-6.3.2026 käynyt sähköpostikeskustelua taloyhtiön hallituksen jäsenen kanssa hankkeen luvanvaraisuudesta. Kiinteistölle vuosina 1997 ja 2000 myönnettyjen rakennuslupien mukaan C- ja B-rapun ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoja on muutettu päiväkotitiloiksi. Näitä käyttötarkoituksen muutoksia koskevat rakennusluvut on loppukatselmoitu 11.8.1997 ja 22.5.2001 eikä tiloihin ole myönnetty muita käyttötarkoituksen muutosta koskevia lupia tämän jälkeen. Edellä mainitun perusteella lupainsinööri on todennut taloyhtiön hallituksen jäsenelle, että lupa käyttötarkoituksen muutokselle vaaditaan molempien rappujen osalta.

Osakkeenomistajan antamasta selvityksestä ja taloyhtiön kanssa käydystä sähköpostikeskustelusta ei selviä onko ensimmäistä kertaa tilojen rekisteriin

merkittyä käyttötarkoitusta tiedusteltaessa kysyjä tuonut esiin, että tilat ovat olleet aktiivisesti päiväkodin käytössä. Ilman tarkempia tietoja, rakennusvalvonta ei ole huomannut heti epäillä rekisterivirhettä. Muutostyötä ei kuitenkaan voida vapauttaa luvanvaraisuudesta sen perusteella, että kaikkia rakennusluvassa esitettyjä huoneistoja ei ole päivitetty yhtiöjärjestykseen päiväkodiksi. Myöskään virhe rakennusrekisterissä ei muuta sitä, että tilat on rakennusluvalla vahvistettu muuhun kuin asuinkäyttöön.

Rakennusvalvonta toteaa, että olemassa olevia seinä- ja kattopintoja voidaan kohteessa maalata, mutta rakenteellisia muutoksia ja muita rakentamisluvanvaraisia toimenpiteitä ei saa suorittaa ennen kuin rakentamislupa on myönnetty ja päätös on lainvoimainen. Nyt haettavalla rakentamisluvalla muodostettavia asuinhuoneistoja B- ja C-rapussa ei myöskään saa ottaa käyttöön ennen kuin ne on loppukatselmuksessa hyväksytty käyttöön otettaviksi.

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.*

152 §:n mukaan lakia tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta rikkonut taho voidaan tuomita rakennusrikkomuksesta sakkoon muun muassa silloin, kun tämä *aloittaa lupaa edellyttävän rakentamisen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen ilman 42, 53 tai 55 §:ssä tarkoitettua lupaa.*

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Toimivalta:              | Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 121 §:n 1 kohdan mukaan ympäristölautakunta toimii alueidenkäyttölain, rakentamislain ja muun lainsäädännön tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena.   |
| Lisätietoja päätöksestä: | Tarkastusinsinööri Elisa Koskunen, p. 041 730 1388, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi   |
| Oheismateriaalit:        | Hankkeen valvojan viestit (22.4.-28.4.2026)<br>Keskeyttämismääräys ja kuuleminen (29.4.2026)<br>Osakkeenomistajan asianosaisselvitys (6.5.2026 ja 11.5.2026)<br>Lupainsinöörin ja hallituksen jäsenen viestit (18.12.2025-6.3.2026)  |
| Esittelijä:              | Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen  |
| Päätösehdotus:           | <p>Ympäristölautakunta toteaa tarkastusinsinöörillä olleen perusteltu syy ja oikeus keskeyttää rakennustyö kiinteistöllä 980-405-0001-0400, koska muutostöihin on ryhdytty ilman vaadittua rakentamislupaa.</p> <p>Ympäristölautakunta päättää</p> <p>1) pysyttää voimassa tarkastusinsinöörin 29.4.2026 antaman rakennustyön keskeyttämismääräyksen siihen saakka, kunnes hanke on saanut myönteisen rakentamislupapäätöksen ja päätöksessä erikseen annettavat ehdot, kuten vastaavan työnjohtajan nimeäminen, on täytetty. Lisäksi rakentamislupapäätöksen tulee olla lainvoimainen ennen rakennustyön jatkamista, ellei hankkeelle hakemuksesta myönnetä aloittamisoikeutta, joka sallii töiden aloittamisen ennen kuin lupapäätös on lainvoimainen.</p> |

2) veloittaa tästä päätöksestä 300 euron suuruisen maksun ympäristölautakunnan hyväksymän rakennusvalvonnan taksan (ympäristölautakunta 20.8.2025 § 91) kohdan 13.4 mukaan.

3) jättää ilmoittamatta asiasta poliisille esitutkintaa varten (RakL 153 §).

Sovelletut oikeusohjeet: Rakentamislaki (751/2023) 42, 122, 146, 152-153 §  
Hallintolaki (434/2003) 34 §

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

-----