

Käyttökiellon asettaminen kiinteistölle 636-411-4-90

Teknltk 8.10.2026 § 92
169/10.03.02.00/2022

Tiivistelmä

Rakennusvalvonnan tarkastuksissa on havaittu kiinteistön rakennuksessa luvattomia rakenteellisia muutoksia, luvattomasti toteutettuja märkätiloja sekä puutteita kiinteistön jätevesijärjestelmän luvituksessa. Rakennuksen rakenteellisesta turvallisuudesta, terveellisyydestä ja olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä ei ole esitetty riittäviä selvityksiä. Koska rakennuksen turvallisuutta ja terveellisyyttä ei voida käytettävissä olevien tietojen perusteella varmistaa, rakennus on perusteltua asettaa käyttökieltoon, kunnes puutteet on asianmukaisesti selvitetty ja tarvittavat luvat hankittu.

Selostus asiasta

Kiinteistöllä 636-411-4-90, osoitteessa Kaurilantie 19 21820 Kumila, sijaitsee tiettävästi vuonna 1931 rakennettu entinen maatilakeskuksen päärakennus, jota käytetään asuinrakennuksena.

Rakennusvalvonnan suorittamien tarkastusten ja käytettävissä olevien selvitysten perusteella rakennuksessa on toteutettu rakentamisluvanvaraisia muutostöitä ilman asianmukaisia lupia. Rakennuksen alkuperäiseen hirsirunkoon on tehty kantavaan rakenteeseen kohdistuva aukotus sahaamalla runkorakennetta siten, että rakenteeseen on asennettu ovi-/ikkunaelementti. Rakennusvalvonnalle ei ole esitetty suunnitelmia tai rakenneselvityksiä, joiden perusteella voitaisiin todeta rakenteen turvallisuus tai muutostyön määräystenmukaisuus.

Lisäksi rakennukseen on rakennettu märkätiloja, joiden toteuttamiseen ei ole haettu tarvittavia rakentamislupia eikä rakennusvalvonnalle ole toimitettu selvityksiä rakenteiden kosteusteknisestä toimivuudesta tai vedeneristysten asianmukaisuudesta.

Kiinteistölle on vuonna 2023 rakennettu jätevesijärjestelmä ilman asianmukaisia lupia. Kiinteistön omistajalle on lähetetty asiasta rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun osalta huomautuksia, mutta pyydettyjä rakentamislupia ei ole haettu ja selvityksiä toimitettu.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan rakennuksen rakenteellisesta turvallisuudesta, terveellisyydestä sekä rakennuksen olennaisten teknisten vaatimusten täyttymisestä ei ole riittäviä selvityksiä. Kantavaan hirsirunkoon tehdyt muutokset voivat heikentää rakennuksen rakenteellista vakautta. Lisäksi luvattomasti toteutettujen märkätilojen ja puutteellisesti luvitetun jätevesijärjestelmän vuoksi rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta ei voida pitää riittävästi osoitettuna.

Koska rakennuksen käyttö voi aiheuttaa vaaraa rakennuksessa oleskeleville henkilöille eikä rakennuksen turvallisuudesta ole varmuutta, on tarpeen asettaa rakennus käyttökieltoon, kunnes rakennuksen kunto, rakenteellinen turvallisuus ja toteutettujen muutosten määräystenmukaisuus on luotettavasti selvitetty ja asianmukaisesti luvitettu.

Kuuleminen:

Hallintolain (434/2003) 34 § edellyttää, että asianosaiselle varataan tilaisuus lausua mielipiteensä ja antaa selityksensä vaatimuksista ja selvityksistä ennen asian ratkaisemista. Kiinteistön omistajalle lähetettiin selvityspyyntö 31.8.2026 koskien kiinteistöllä tehtyjä luvanvaraisia rakentamistoimenpiteitä.

Kiinteistön omistaja on 18.9.2026 saapuneessa sähköpostissa ilmoittanut kiinteistön olevan parhaillaan myynnissä. Aiemmin tehtyjen rakennusmuutosten (pesutilat, kantavat rakenteet ja jätevesijärjestelmä) jälkikäteen tapahtuva luvittaminen sovitaan siirrettäväksi uuden ostajan vastuulle kauppakirjassa / myyntiprosessin yhteydessä.

Omistaja pyytää teknistä lautakuntaa huomioimaan tämän selvityksen kokouksessaan ja myöntämään lisää aikaa myynti- ja luvitusprosessin läpivientiin ilman korotettuja maksuja tai muita pakkokeinoja.

Perustelut:

Rakentamislain (751/2023) 31 §:n mukaan rakennuskohde on suunniteltava ja rakennettava siten, että sen rakenteet ovat lujia ja vakaita eikä rakennuksen käytöstä aiheudu sortumisen tai rakenteellisen vaurioitumisen vaaraa. Rakennuksen kantavaan hirsirunkoon tehdyn aukotuksen vaikutuksesta rakenteiden kantavuuteen ja vakauteen ei ole esitetty rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymiä suunnitelmia tai selvityksiä.

Rakentamislain 33 §:n mukaan rakennuksen on oltava terveellinen eikä siitä saa aiheutua terveyshaittaa käyttäjille. Rakennukseen toteutettujen luvattomien märkätilojen osalta ei ole esitetty selvitystä rakenteiden kosteusteknisestä toimivuudesta, vedeneristysten asianmukaisuudesta tai siitä, ettei rakenteisiin aiheudu kosteus- ja mikrobivaurioriskiä. Lisäksi kiinteistölle vuonna 2023 rakennettua jätevesijärjestelmää ei ole luvitettu asianmukaisesti eikä rakennusvalvonnalle ole toimitettu järjestelmän hyväksyttävyyden osoittavia suunnitelmia tai asiakirjoja.

Kiinteistön omistaja on pyytänyt lisää aikaa kiinteistön myynti- ja luvitusprosessin loppuunsaattamiseksi sekä esittänyt, ettei asiassa käytettäisi korotettuja maksuja tai muita pakkokeinoja. Viranomaisen tulee kuitenkin ratkaista asia rakentamislain mukaisesti rakennuksen terveellisyyden ja turvallisuuden sekä muun asiassa saadun selvityksen perusteella. Omistajan esittämä pyyntö otettakoon huomioon asian käsittelyssä siltä osin kuin se on viranomaisen harkintavallan puitteissa mahdollista.

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää

1. määrätä kiinteistön 636-411-4-90 asuinrakennuksen 102088197M käyttökieltoon tämän päätöksen antamisesta lähtien;
2. todeta, että asunto voidaan ottaa uudelleen käyttöön, kun asiassa esitettyihin rakennustöihin on haettu asianmukaiset rakentamisluvat;
3. rakennusvalvonta on rakennuksen käyttöönottokatselmuksessa hyväksynyt käyttöönotettavaksi; sekä
4. todeta, että päätös pannaan täytäntöön muutoksenhausta huolimatta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

