

Siivoamis- ja kunnossapitokehotus

RAKYMPLK 16.04.2025 § 19

Asian selostus

Asia koskee Joensuun kaupungissa sijaitsevaa Kauppa-Saumala-nimistä tilaa kiinteistötunnus [REDACTED]. Tilan omistaa Pohjolan Linjahuolto Oy. Tila sijaitsee Uimaharjun kaupunginosassa osoitteessa [REDACTED]. Tonttia koskee Uimaharjun (41) kaupunginosan ja Ukkolan asemakaava.

Tilan koko on 1926 m². Tontin asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on asuin- ja liikerakennustenkorttelialue (AL).

Kiinteistöllä sijaitsee liikerakennus, jonka vesikatto on osittain romahtanut. Vesikaton romahtamisen jälkeen rakennukseen on kohdistunut ilkkivaltaa, jonka johdosta esimerkiksi ikkunoita on rikottu. Rikottuja ikkunoita on peitetty lyvytyksellä. Kiinteistö sijaitsee Harjunraitin varressa ja selvästi nähtävissä tieltä. Kokonaisuudessaan kiinteistön yleisilme on epäsiisti ja ympäristöä rumentava.

Kiinteistön omistajalle on lähetetty 22.10.2022 selvityskehotuskirje vesikaton romahtamisen johdosta tehtävistä toimenpiteistä ja samassa kirjeessä on kehoitettu huolehtimaan rakennuksen turvallisuudesta siten, etteivät ulkopuoliset pääse rakennuksen sisä- tai ulkopuolelle vaaralliseksi katsottavalle alueelle. 3.11.2022 sähköpostitse saapuneen vastineen mukaan alue eristetään puomeilla, vesikaton romahtaneet osat puretaan ja vesikatto rakennetaan uudestaan kesän 2022 aikana.

29.5.2023 rakennusvalvonta on lähettänyt uuden kehotuskirjeen, jossa on kehoitettu joko korjaamaan tai purkaamaan rakennus 30.9.2023 mennessä. Kehotuksen yhteydessä rakennus on myös asetettu käyttökieltoon. 29.6.2023 saapuneen sähköpostin mukaan omistaja on tehnyt selvitystä kiinteistön purkutöiden kustannuksista. Purkukustannusten kalleuden johdosta omistaja joutuu harkitsemaan vesikaton korjausta ainoana mahdollisena toimenpiteenä.

Kiinteistöllä 31.10.2024 suoritettua valvontakäynnin jälkeen omistajalle on lähetetty 16.1.2025 kehoitus kunnostaa tai purkaa rakennus 31.3.2025 mennessä. Samassa yhteydessä on annettu mahdollisuus antaa asiassa vastine 28.2.2025 mennessä. Omistaja on toimittanut vastineen asiaan 23.2.2025 päivätyllä kirjeellä 26.2.2025. Vastineessa kiinteistön omistajan kerrotaan olevan Kiinteistö Oy Ylä-Sauma, kuitenkin 15.12.2011 päivätyn kauppakirjan ja lainhuutorekisterin mukaan kiinteistön omistajuus on siirtynyt Pohjolan Linjahuolto Oy:lle. Muilta osin vastineessa todetaan purkamisen kustannusten olevan liian korkeat yhtiön varallisuuteen nähden ja rakennus yritettäisiin saada ulkoisesti kuntoon kesän 2025 aikana.

Rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla Uimaharjun taajamassa koulukeskuksen vieressä. Nykyisessä kunnossaan rakennus rumentaa ympäristöään ja aiheuttaa vaaraa kiinteistöllä liikkuville. Rakennus ei ole enää korjattavissa siten, että se täyttäisi terveellisyys-, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuttaisi ympäristöhaittaa tai rumentaisi ympäristöä.

Sovellettavat säännökset

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain (751/2023) 194 §:n mukaan rakentamislain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen rakentamislain voimaantullessa voimassa olleen lain eli maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä, jollei rakentamislainsäädäntöä toisin säädetä. Tämä asia on ollut vireillä 1.1.2025, joten asian käsittelyssä sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 § 1 momentti

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, turvallisuus- ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumennusta ympäristöä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 167 § 1 momentti

Rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 170 § 2 momentti

Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö on jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumennusta ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §

Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä 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.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 186 §

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä 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.

Joensuun kaupungin rakennusjärjestys pykälä 13 §:

Rakennukset, rakennelmat, laitokset, laitteet ja istutukset ja piha-alueet on pidettävä siistissä kunnossa ja hoidettava niin, etteivät ne rumenna ympäristöään.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa edellä mainittujen säännösten noudattamista.

Uhkasakkolaki 14 – 21 §:t

Valmistelija: yhdyskuntalakimies ja rakennustarkastaja

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää,

- 1) Velvoittaa Pohjolan Linjahuolto Oy:n kiinteistön [REDACTED] omistajana purkamaan kiinteistöllä olevan osittain romahtaneen entisen liikerakennuksen ja toimittamaan purkujätteet asianmukaiseen vastaanottopaikkaan 31.8.2025 mennessä sekä ennen purkamista ja purkutöiden aikana huolehtimaan siitä, että etteivät ulkopuoliset pääse rakennuksen sisä- tai ulkopuolelle vaaralliseksi katsottavalle alueelle uhalla, että kaupunki tekee tai teettää toimenpiteet kiinteistönomistajan kustannuksella;
- 2) Velvoittaa kiinteistön omistajan ilmoittamaan uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti kiinteistön tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan luovutuksensaajalle tämän päätöksen mukaisesta velvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta teettämisuhesta. Kiinteistön omistajan on lisäksi ilmoitettava kiinteistöä tai sen käyttöoikeutta luovuttaessaan Joensuun rakennus- ja ympäristölautakunnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite;
- 3) Oikeuttaa rakennustarkastajan perustellusta syystä myöntämään jatkoaikaa kohdassa 1 mainitulle velvoitteelle enintään 31.12.2025 saakka. Jatkoajan myöntäminen edellyttää, että kiinteistön omistaja esittää selvityksen siitä, että hän on ryhtynyt toimenpiteisiin kohdassa 1 mainitun päävelvoitteen täyttämiseksi ja jatkoaika on tarpeen jo aloitettujen toimenpiteiden loppuun saattamiseksi;
- 4) Velvoittaa Pohjolan Linjahuolto Oy:n maksamaan Joensuun kaupungille tästä päätöksestä Joensuun rakennusvalvontataksan (Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.12.2024 § 64) mukaisen maksun 500 euroa.
- 5) Ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain 19 §:n edellyttämällä tavalla maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta teettämisuhesta kiinnityksistä pidettävään rekisteriin;

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää poliisille tehtävästä ilmoituksesta sen jälkeen, kun on tiedossa ryhtyykö kiinteistönomistaja toimenpiteisiin edellä asetetun velvoitteen täyttämiseksi.

Samalla päätetään, että tätä päätöstä on noudatettava muutoksenhausta huolimatta, koska kiinteistöllä olevat palojätteet aiheuttavat lähiympäristölleen jatkuvaa merkittävää epäsiisteyttä, maiseman rumentumista ja viihtyisyyden vähenemistä sekä lisäksi osittain romahtanut rakennus voi aiheuttaa vahingonvaaraa kiinteistöllä liikkuville.

Tämä päätös annetaan tiedoksi kiinteistönomistajalle haasteen tiedoksiantamisesta säädetyssä järjestyksessä.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Oikaisuvaatimus RAKYMP 16.4.2025 § 19 päätökseen

RAKYMPLK 22.10.2025 § 66
156/10.03.00.14/2025

Pohjolan Linjahuolto Oy on tehnyt oikaisuvaatimuksen rakennus- ja ympäristölautakunnan 16.4.2025 § 19 tekemään päätökseen, jolla yhtiö on veloitettu kiinteistön [REDACTED] omistajana purkamaan kiinteistöllä olevan osittain romahtaneen entisen liikerakennuksen ja toimittamaan purkujätteet asianmukaiseen vastaanottopaikkaan 31.8.2025 mennessä sekä ennen purkamista ja purkamisen aikana huolehtimaan siitä, etteivät ulkopuoliset pääse rakennuksen sisä- tai ulkopuolelle vaaralliseksi katsovalle alueelle uhalla, että kaupunki tekee tai teettää toimenpiteet kiinteistönomistajan kustannuksella. Päätöksen kohdan 3 mukaan rakennustarkastaja voi perustellusta syystä myöntää jatkoaikaa 31.12.2025 saakka päävelvoitteen täyttämiseksi.

Oikaisuvaatimuksessaan kiinteistönomistaja toteaa purkaneensa jo rakennuksen romahtaneen osan ja toimittaneensa kierrätyskelpoisen materiaalin kierrätykseen sekä aidanneensa alueen. Kiinteistönomistajan taloudellinen tilanne on estänyt rakennuksen korjaamisen tai purkamisen kokonaan. Kiinteistönomistaja ehdottaa ratkaisua, jossa kiinteistönomistaja purkaisi rakennuksen kolmessa vaiheessa siten, että koko rakennus oli purettu vuoden 2027 loppuun mennessä. Kussakin vaiheessa purettava alue rajautuisi rakennuksen sisäiseen tiiliseinään, jolloin purkualue päättyisi siististi. Pääsy purkualueelle estettäisiin aitauksella. Mikäli kiinteistönomistajan ehdotus hyväksytään, kiinteistönomistaja tulee tekemään ensimmäisen vaiheen purkutyöt 31.12.2025 mennessä.

Mikäli purkaminen teetetään kaupungin toimesta, purkamiskustannukset tulevat olemaan arviolta 50.000 – 100.000 euroa.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty vaatimusta rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksen kumoamisesta eikä muutoinkaan mitään sellaista, jonka päätös tulisi kumota. Oikaisuvaatimuksessa on kuitenkin tuotu esiin, että kiinteistönomistaja on halukas huolehtimaan itse kohteen purkamisesta taloudellisten resurssiensa mahdollistamassa aikataulussa.

Tässä vaiheessa tarkoituksenmukaisin ratkaisu on todeta, että oikaisuvaatimus ei anna aihetta päätöksen kumoamiseen mutta kiinteistönomistajalle varataan kohtuullinen aika purkamissuunnitelman ja purkamista koskevan aikataulun laatimiseen sekä mahdollisesti tarvittavan purkamisluvan hakemiseen ja ratkaisu teettämisen jälkeen.

Valmistelija: rakennustarkastaja ja yhdyskuntalakimies

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää:

- todeta, että kiinteistönomistajan 11.5.2025 päivätty oikaisuvaatimus ei anna aihetta rakennus- ja ympäristölautakunnan 16.4.2025 § 19 tekemän päätöksen kumoamiseen ja että edellytykset teettämisen täytäntöönpanemiselle ovat olemassa; ja
- että kiinteistönomistajalla on rakennus- ja ympäristölautakunnan 16.4.2025 § 19 tekemän päätöksen perusteella oikeus jatkaa aloittamaansa rakennuksen purkamista ja että purkutyössä on huolehdittava asianmukaisesti syntyvän rakennusjätteen käsittelystä ja siitä, ettei purkamisesta aiheudu vaaraa tai tarpeetonta haittaa;
- että kiinteistönomistajalle varataan mahdollisuus laatia ja toimittaa rakennus- ja ympäristölautakunnalle 31.12.2025 mennessä sellainen rakennuksen purkamista ja kiinteistön siistimistä koskeva suunnitelma ja aikataulu, jossa huomioidaan se, että purkutöistä ja purkutöiden kohteena olevasta rakennuksesta ei saa missään vaiheessa aiheutua vaaraa ulkopuolisille eikä tarpeetonta maisemallista ja muuta

haittaa rakennuksen ympäristölle. Kiinteistönomistajan on tarvittaessa haettava rakentamislain 55 §:n mukainen lupa rakennuksen purkamiseen. Lupatarve on selvitettävä yhdessä rakennusvalvonnan kanssa;

- että rakennus- ja ympäristölautakunta ottaa kantaa teettämisuhan täytäntöönpanoon saatuaan käyttöönsä edellä mainitun suunnitelman ja muut asiaan liittyvät selvitykset ja todettuaan, että kiinteistönomistaja on muutoinkin ryhtynyt tarpeellisiin toimiin velvoitteen täyttämiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.

RAKYMPLK 18.02.2026 § 6

156/10.03.00.14/2025

Rakennus- ja ympäristölautakunta totesi 22.10.2025 § 66, että edellytykset teettämisuhan täytäntöönpanemiselle ovat olemassa mutta koska kiinteistönomistaja oli aloittanut rakennuksen purkamisen ja ilmoittanut haluavansa itse huolehtia purkamisesta, varasi se kiinteistönomistajalle mahdollisuuden toimittaa rakennus- ja ympäristölautakunnalle 31.12.2025 mennessä sellaisen rakennuksen purkamista ja kiinteistön siistimistä koskevan suunnitelman ja aikataulun, jossa huomioidaan se, että purkutöistä ja purkutöiden kohteena olevasta rakennuksesta ei saa missään vaiheessa aiheutua vaaraa ulkopuolisille eikä tarpeetonta maisemallista ja muuta haittaa rakennuksen ympäristölle.

Kiinteistönomistaja on toimittanut päätöksessä edellytetyn purkutöitä koskevan suunnitelman rakennusvalvonnalle. Rakennusvalvonta on käynyt rakennuspaikalla toteamassa tähän saakka suoritettujen toimenpiteiden.

Koska kiinteistönomistaja on toimittanut sovitun suunnitelman ja osoittanut, että on halukas ja kykenevä huolehtimaan purkutöistä itse, tässä vaiheessa ei ole tarvetta teettämisuhan täytäntöönpanemiseen vaan asiassa voidaan edetä siten, että kiinteistönomistaja hakee rakentamislain 55 §:n mukaisen purkamisluvan sellaisin ehdoin, että purkaminen suoritetaan vaiheistettuna vuosien 2026 ja 2027 aikana. Siten, että rakennus perustuksineen on purettu ja kiinteistö siistitty 31.12.2027 mennessä ja että teettämishenkeä voidaan panna täytäntöön, mikäli purkutöitä ei tehdä tämän päätöksen ja myönnetyn purkamisluvan mukaisesti.

valmistelija: yhdyskuntalakimies

Rakennustarkastajan päätösehdotus:

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää, että:

1. Teettämishenkeä ei panna toistaiseksi täytäntöön, mikäli Pohjolan Linjahuolto Oy huolehtii itse rakennuksen purkamisesta ja rakennuspaikan siistimisestä tämän päätöksen ja myöhemmin myönnettävän purkamisluvan mukaisesti;
2. Veloitetaan Pohjolan Linjahuolto Oy poistamaan kiinteistöltä 167-435-51-64 siellä tällä hetkellä oleva tarpeeton irtain tavara ja purkujäte sekä huolehtimaan siitä, että kaikki purkamisen aikana syntyvä purkujäte toimitetaan välittömästi purkamisen jälkeen pois kiinteistöltä ja toimitetaan asianmukaiseen vastaanottopisteeseen;
3. Veloitetaan Pohjolan Linjahuolto Oy välittömästi ja jatkuvasti siihen saakka, kunnes rakennus on kokonaan purettu ja rakennuspaikka siistitty, huolehtimaan siitä, etteivät

ulkopuoliset pääse rakennuksen ulko- tai sisäpuolelle vaaralliseksi katsottavalle alueelle. Aitaamista koskeva suunnitelma on liitettävä purkutyöhakemukseen;

4. Velvoitetaan Pohjolan Linjahuolto Oy huolehtimaan siitä, että purkutyöt tehdään siten, että purkutöiden kohteena olevasta rakennuksesta ja kiinteistöstä ei aiheudu missään vaiheessa tarpeetonta maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle;
5. Velvoitetaan Pohjolan Linjahuolto Oy hakemaan 31.5.2026 mennessä rakentamislain 55 §:n mukainen purkamislupa siten, että purkaminen tapahtuu Joensuun rakennustarkastajan hyväksymällä tavalla vaiheistettuna siten, että kiinteistöllä 167-435-51-64 oleva rakennus perustuksineen on kokonaan purettu ja kiinteistö siistitty 31.12.2027 mennessä. Rakennustarkastajalla tai muulla purkamislupaa käsittelevällä rakennusvalvonnan viranhaltijalla on oikeus määrätä purkamisluvassa purkamisen tarkemista ehdoista ja purkamisen vaiheistamisesta;
6. Mikäli kiinteistönomistaja ei noudata tässä päätöksessä ja myöhemmin myönnettävässä purkamisluvassa olevia ehtoja, rakennus- ja ympäristölautakunta voi määrätä 16.4.2025 § 19 määrätyn teettämisuhan välittömästi täytäntöön pantavaksi;
7. Velvoittaa Pohjolan Linjahuolto Oy:n maksamaan Joensuun kaupungille tästä päätöksestä Joensun rakennusvalvontataksan (17.12.2025 § 75) mukaisen maksun 515 euroa;
8. Ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain 19 §:n edellyttämällä tavalla maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi muutetusta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta teettämisuhasta kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää poliisille tehtävästä ilmoituksesta sen jälkeen, kun on tiedossa ryhtyykö kiinteistönomistaja toimenpiteisiin edellä asetetun velvoitteen täyttämiseksi.

Samalla päätetään, että tätä päätöstä on noudatettava muutoksenhausta huolimatta, koska kiinteistö aiheuttaa nykyisessä kunnossaan lähiympäristölleen merkittävää epäsiisteyttä, maiseman rumentumista ja viihtyisyyden vähentymistä sekä lisäksi osittain jo purettu rakennus ilman asianmukaista aitaamista voi aiheuttaa vahingonvaaraa kiinteistöllä liikkuville.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.