

Keskeneräisen rakennuksen purkamismääräys, tontti 734-25-5-8, Sirkkula

Rakennus- ja ympäristölautakunta 07.10.2026 § 111
2875/10.03.00.08.02/2025

Valmistelija

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja, Janne Ranki,
janne.ranki@salon.fi, 02 778 2300

Asian tausta

██████████ on myönnetty rakennuslupa 2007-356 suuren omakotitalon rakentamiseksi rinnetontille 734-25-5-8 osoitteessa ██████████. Työt on ilmoitettu aloitetuksi 30.1.2008. Viimeisin rakennuslupaan liittyvä viranomaiskatselmus on pidetty 13.3.2008. Rakennuslupaa on jatkettu kolmella vuodella ja jatkolupa on ollut voimassa 24.1.2016. Jatkoaikaa hankkeen loppuunsaattamiseksi ei ole haettu ja lupa on näin ollen rauennut. Rakennustyöt ovat jääneet kesken.

Rakennusluvan mukaista rakennustöistä on suoritettu päärakennuksen kaksi kellarikerrosta. Jo rakennettujen kellareiden yhteenlaskettu pinta-ala on 360 m². Kellareiden päälle on ollut tarkoitus rakentaa vielä kaksi asuinkerrosta kerrosalaltaan 260 m². Valmiin rakennuksen kokonaisala olisi ollut yhteensä 620 m². Jo rakennettujen kellareiden kaikki seinät ovat paikallavalettuja betoniseiniä. Alapohja on valettu betonista ja molemmat välipohjat ovat ontelolaatoista. Kellarin aukoissa ei ole ovia tai ikkunoita. Ylempää ontelolaatoista rakennettua välipohjaa ei ole sääsuojattu. Rakennuksen vierustäytöt on pääosin tehty.

Rakennusvalvonta kehotti 24.9.2020 kirjatulla kirjeellä mm. siivoamaan ja suojaamaan keskeneräisen rakennuksen 31.12.2020 mennessä. Omistaja siivosi kehotuksen jälkeen työmaan ympäristöä ja esti pääsyn keskeneräiseen rakennukseen. Rakenteita ei kuitenkaan sääsuojattu tuolloin.

Rakennustyö on jäänyt merkittävästi kesken. Viimeisimmästä rakentamiseen liittyvästä katselmuksesta on kulunut aikaa 18 vuotta. Rakennuslupa on rauennut 10 vuotta sitten. Kuluneen pitkän ajan ja rakennustyön keskeneräisyyden vuoksi on ilmeistä, ettei rakennustyötä tulla tekemään loppuun. Jo tehdyt rakentamistyöt ovat jo lähteneet tuhoutumaan tai ovat välittömässä tuhoutumisvaarassa. Tämän vuoksi jo tehty rakennustyö ja rakennus katsotaan hylätyksi. Kesken jäänyt rakennustyö rumentaa merkittävästi ympäristöä ja houkuttelee paikalle asiattomia, jolloin onnettomuusriskiltä ei välttyä. Tällaisessa tilanteessa kiinteistön omistajan tulee rakentamislain 145 §:n mukaan huolehtia, ettei rakennuspaikka ympäristöineen vaaranna terveellisuutta ja turvallisuutta tai rumenna ympäristöä.

Rakennusvalvonta kehotti 16.5.2025 päivätyllä kirjeellä tontin omistajaa välittömästi, kuitenkin viimeistään 31.12.2025 mennessä purkamaan kaikki tontilla 734-25-5-8 olevat rakenteet. Rakenteita ei ole purettu määräaikaan mennessä, joten asia saatetaan rakennus- ja ympäristölautakuntaan purkamismääräyksen antamista varten. Määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai teettämisuhalla.

Tontin omistajan kuuleminen

Ennen asian käsittelyä rakennus- ja ympäristölautakunta varasi kiinteistön omistajalle tilaisuuden tulla kuulluksi. Kirjallisessa lausumassa kiinteistön omistaja voi lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä

sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun (Hallintolaki 34 §, Asianosaisen kuuleminen).

Kiinteistön omistaja on vastineessaan ilmoittanut, että rakennushanke on jäänyt kesken hänen [REDACTED] tilanteeseensa liittyvien syiden vuoksi. Vastineen mukaan rakennustyötä ei ole ollut mahdollista saattaa loppuun eikä kiinteistön myynti ole onnistunut yrityksistä huolimatta. Omistaja katsoo, ettei hänellä ole [REDACTED] mahdollisuuksia toteuttaa rakennuksen purkamista ja on esittänyt, että kaupunki harkitsisi tontin ja sillä sijaitsevien rakenteiden lunastamista kaupungin omistukseen.

Rakennusvalvonnan johtopäätökset

RakL 144 § Keskeneräinen rakennustyö

”Jollei rakentamishankkeeseen ryhtyvä ole kymmenen vuoden kuluessa luvan myöntämisestä saanut valmiiksi rakennustyötä tai muuta toimenpidettä, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on velvoitettava rakentamishankkeeseen ryhtyvä määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisuuden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.”

Kerran jo aloitettu rakennustyö aiheuttaa pitkittyessään helposti erilaista häiriötä. Häiriö voi ilmetä niin esteettisenä, ympäristöllisenä kuin myös turvallisuuteen vaikuttavana esimerkiksi sitä kautta, että rakennuspaikka houkuttelee paikalle asiattomia, jolloin onnettomuusriskeiltä ei aina vältytä. Ylipitkiksi venähtävät rakennustyömaat työllistävät myös viranomaisia, joihin keskeneräisyyteen kyllästyneet kuntalaiset ottavat yhteyttä ja odottavat viranomaisten puuttuvan koettuihin epäkohtiin.

Rakennusvalvontaviranomaisen on velvoitettava rakentamishankkeeseen ryhtyvä määräajassa saattamaan työ loppuun taikka ryhtymään muihin toimenpiteisiin, jotka terveellisuuden, turvallisuuden taikka ympäristölle aiheutuvan haitan tai häiriön vuoksi ovat tarpeen.

Viranomaistoimenpiteiden tarkoituksena on poistaa keskeneräisyydestä aiheutuva haitta tai häiriö terveellisyydelle, turvallisuudelle taikka ympäristölle. Määräys voi koskea esimerkiksi rakennuksen viimeistelyitä ja ulkoalueiden kuntoon panemista. Määräys kohdistetaan rakentamishankkeeseen ryhtyvään tai muuhun asianomaiseen tahoon, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus toimenpiteen suorittamiseen. Viranomainen voi tarvittaessa tehostaa määräystä hallintopakolla.

RakL 145 § Hylätty rakennus

”Jos rakennus on osaksi tai kokonaan tuhoutunut, rakennustyö jätetty kesken tai rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, kiinteistön omistajan on saatettava rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyyttä tai turvallisuutta eikä rumenna ympäristöä. Rakennus on suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.”

Hylättyä rakennusta koskevalla säännöksellä on yhtymäkohtia keskeneräiseen rakennustyöhön. Suurimpana erona on se, että rakentamislain 144 §:n säännös kohdistuu tilanteisiin, joissa rakentamistyö on arvioiden perusteella saatettavissa lähitulevaisuudessa loppuun. Hylätyn rakennuksen kohdalla rakennustyön keskeneräisyys on keskimäärin jatkunut jo niin pitkään, että tehdyt rakentamistyöt ovat jo lähteneet tuhoutumaan tai ovat välittömässä tuhoutumisvaarassa.

Kiinteistön omistajan on huolehdittava siitä, ettei rakennuspaikka ympäristöineen vaaranna terveellisyttä ja turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta. Viime kädessä viranomaisen voi joutua määräämään vaaralliseksi muuttuneen kohteen purettavaksi.

Selvitysten perusteella rakennus on ollut pitkään säältä suojaamatta. Alapohjan päällä on laaja sammalkasvusto ja vesi lammikoituu ja seisoo alapohjalaatan päällä. Sadevesi on pitkään vapaasti päässyt valumaan kaikkiin betonirakenteisiin. Rakennuksessa ei ole ollut lämmitystä, joten rakenteet ovat päässeet kastumisen lisäksi jäätymään ulkolämpötilaa mukailen. Rakennuksen lämmöneristyskerroksen sisäpuolelle jäävän rungon betonirakenteet eivät ole suunniteltu kestävään tällaista jäätymis-sulamispakkasrasitusta. Tämä koskee niin paikallavalurakenteita kuin myös esivalmistettuja betonirakenteita (ontelolaatat). Jäätymis-sulamisrasitus aiheuttaa betonirakenteissa halkeilua, pinnan rapautumista, lujuuden heikkenemistä ja rakenteen käyttöiän lyhenemistä. Olemassa olevia rakenteita ei tämän vuoksi arvioida voitavan enää käyttää hyödyksi mahdollista tulevaa asemakaavassa määrättyä pientalojen asuinrakentamista ajatellen. Näin ollen rakenteet tulee purkaa ja rakennuspaikka ennallistaa.

Kesken jääneen rakennustyön vaikutusta ympäristöön lisää rakennuspaikan sijainti tiiviisti rakennetulla pientalojen asuinalueella, jossa pääosa rakennuskannasta on jo valmistunut ja pihat ovat valmiita ja hoidettuja. Kolmen rakennetun rajanaapurikiinteistön pihat rajautuvat kyseiseen tonttiin. Tästä aiheutuu kyseisille kiinteistöille asuinympäristön viihtyisyyden merkittävää heikentymistä.

Tontin lunastamisesta

Asianosainen on kuulemisen yhteydessä uudistanut aikaisemman pyyntönsä kaupungille lunastaa tontti kaupungille. Maankäyttöjohtaja on 18.11.2025 kirjatulla kirjeellään vastannut asianosaiselle lunastuspyyntöön. Maankäyttöjohtajan vastauksen mukaan kaupungilla ei ole käyttöä tontille eikä kaupunki voi ottaa vastuulleen tontilla sijaitsevien rakennelmien purkukustannuksia. Kaupunki ei osta tonttia 734-25-5-8.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus

Päävelvoite:

Rakennus- ja ympäristölautakunta määrää [REDACTED] purkamaan tontilla 734-25-5-8 sijaitsevan keskeneräisen rakennuksen kaikki rakenteet. Myös maan alla olevat rakenteet tulee purkaa. Purkutyö tulee saattaa valmiiksi 31.12.2026 mennessä.

Purkamistyöstä on esitettävä ennen purkamiseen ryhtymistä purkujäteselvitys, josta on käytävä ilmi arviot purkuhankkeessa syntyvien purkumateriaalien määrästä. Purkujäteselvitys on päivitettävä purkuhankkeen valmistuttua siten, että siitä käyvät ilmi tiedot rakennuspaikalta pois kuljetettujen purkujätteen määrästä, toimituspaikoista ja käsittelystä. Purkujäteselvityksessä edellytetyt tiedot tulee ilmoittaa Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään tietokantaan (RAPU).

Purkujäte tulee lajitella asianmukaisesti.

Purkutyö tulee suorittaa turvallisesti ja purkutyössä tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei tarpeettomasti aiheuteta haittaa ympäröiville kiinteistöille, yhdyskuntatekniikalle tai kadulle.

Rakennuspaikka tulee purkutyön jälkeen maisemoida ympäristöön sopivalla tavalla. Purkutyön aloittamisesta ja maisemoinnin päättymisestä tulee ilmoittaa rakennusvalvontaan.

Teettämisuhan asettaminen:

Mikäli velvoitetta ei määräaikaan mennessä täytetä, tulee kaupunki teettämään työn tontinomistajan kustannuksella. Tekemättä jätetty työ teetetään siitä huolimatta, että päätökseen haetaan muutosta, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Muut seuraamukset:

Mikäli rakennuspaikan omistaja luovuttaa kiinteistön tai sen käyttöoikeuden, tulee hänen ilmoittaa luovutuksensaajalle tällä päätöksellä asetetusta velvoitteesta ja teettämisuhasta luovutuskirjaan otetuin maininnoin tai muutoin todisteellisesti.

Tästä päätöksestä ilmoitetaan uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti kirjaamisviranomaiselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Tästä päätöksestä peritään rakennusvalvontataksan § 14.2 mukainen maksu 800 euroa.

Keskeiset sovelletut oikeusohjeet:

Rakentamislaki 144 § ja 145 §

Hallintolaki 34 § ja 67 §.

Uhkasakkolaki 14 §, 18 § ja 19 §.

Muutoksenhaku:

Päätökseen tyytymätön voi valittaa päätöksestä Turun hallinto-oikeuteen (hallintovalitus).

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tiedoksianto

Asianosainen, todisteellinen tiedoksianto
Lupasihteeri
Maanmittauslaitos, lainvoimaisuuden jälkeen