

## Rakennusten kunnostusmääräyksen antaminen rakennusvalvonta-asiassa, Hermannin

Rakennus- ja ympäristölautakunta 06.05.2026  
2553/10.03.00.07/2026

Valmistelija

tarkastusinsinööri Kari-Pekka Pudas, kari-pekka.pudas@salo.fi, 02 778 2272

Tontin [REDACTED] omistajalle, [REDACTED] [REDACTED], on 13.11.2024 annettu kehoitus kiinnittää huomiota siihen, että asumiseen käytettävät tilat ovat jatkuvasti terveelliset, turvalliset ja käyttökelpoiset asua. Lisäksi kaikkien rakennusten julkisivujen tulee olla siinä kunnossa, etteivät ne rumenna ympäristöä. Mikäli rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, rakennuspaikka ympäristöineen on saatettava sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna turvallisuutta tai rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

Tontin [REDACTED] rakennukset on otettu valvontakohteeksi rakennusvalvontaviranomaisen oman valvonnan johdosta. Perusteluina valvonnalle ovat rakennusten keskeinen sijainti, näkyvän paikka, julkisivun heikko kunto ja rakenteelliset vauriot.

Kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus sekä kaksi talousrakennusta. Asuinrakennuksen julkisivumaalaus hilseilee, puuosissa on lahovaurioita, vesikate on ruostunut, ikkunoita on levytetty umpeen, katon katualueelle johdettu vedenpoisto on osittain puutteellinen ja kuistissa on havaittavissa rakenteellisia vaurioita mm. painumaa. Talousrakennuksien julkisivut ovat epäsiistit, niissä on lahovaurioita, aukkoja on levytetty umpeen ja toisen talousrakennuksen päätykolmio on kokonaan avoin. Talousrakennuksen avoin päätykolmio rajoittuu viereisen kerrostalokiinteistön rajaan ja päädyssä olevan laudoitus mahdollistaa kiipeämisen talousrakennuksen yläpohjarakenteisiin. Tontin ulkopuolisen tarkastuksen 23.4.2026 perusteella talousrakennuksen päätykolmion suojaustyö profiilipellillä oli käynnissä

Kiinteistö sijaitsee Hermannin kaupunginosassa asemakaavan Ak (Asuinkeuhkalojen korttelialue) rakennuspaikalla, jossa tontin tehokkuusluku on 0.8 ja sallittu kerrosmäärä 3. Alueella on suoritettu rakennetun ympäristön inventointi, jossa:

- kulttuurihistorialliset arvot ”*Rakennushistoriallisesti arvokas, Ympäristöllisesti arvokas*”
- arvoluokka ”*Maisemallinen*”
- inventoinnin yhteenveto ”*A.A. Tapion suunnittelema 1-kerroksinen hirsinen asuinrakennus vuodelta 1908 (jugendvaikutteinen). Vanha talousrakennus vuodelta 1908 (A.A. Tapio) on autotalli- ja varastokäytössä. Osa vanhaa kaupparakennetta*”.

### Vastineet [REDACTED]

[REDACTED] vastineissa on nostettu esiin rakennusten ominaisuuksia sekä historiaa ja tuotu ilmi kiinteistön omistajien tavoitteesta myydä kohde kerrostalotontiksi, jota suhdanteet, kaupungin elinvoimaisuus ja vetovoima ei ole tukenut.

Vastineissa on esitetty eriävä mielipide rakennusten turvallisuudesta tai terveellisyydestä. Vastineiden mukaan asuinrakennus on ryhdissään oleva hirsirunkoinen talo, johon ikä ja ulkopuolinen asiaton rakennuksiin

kohdistunut rasite (ilkivalta) on aiheuttanut kosmeettisia haittoja. Vastineiden mukaan kaupungin kanssa on sovittu, että [REDACTED] puoleisen raja-aidan saa poistaa tiealueen korjaustöiden yhteydessä. Aidan poisto on lisännyt rakennusten näkyvyyttä katualueelle.

Lisäksi on mainittu, että ympäristöä rumentavaa vaikutusta voitaneen tarkastella myös tulkinnanvaraiselta kannalta huomioiden myös muu rakennettu/rakentamaton ympäristö alueella; Kaupunkikuvaan kuuluvat, uudehkot, enemmän iällä olevat ja vanhat rakennukset.

Vastineiden mukaan tontin omistajat tulevat jatkossa parantamaan tontin hoitoa niiltä osin kuin tarve vaatii, se on jatkuvassa valvonnassa, piha-alue on siisti ja vanhan asuinrakennuksen kosmeettisiin haittoihin tullaan kiinnittämään huomiota. Korjaustöitä on ilmoitettu tehtävän lähiaikoina (ilmoitettu keväällä 2025). Lisäksi on todettu kohtuuttomaksi vaatimukseksi, ajankohdat huomioiden, ryhtyä toimenpiteisiin.

Vastineissa on nostettu esiin yhdenvertaisuus ja puolueeton kohtelu, koska kaupungin alueella on muitakin ympäristöä rumentavia rakennuksia. Vastineissa on edellytetty, että muut vastaavassa kunnossa olevat rakennukset velvoitetaan yhdenaikaisesti vastaaviin korjaustoimiin, jotta puolueeton kohtelu ja yhdenvertaisuus täyttyy. Lisäksi on pyydetty tietoja muista valvottavista kohteista tasapuolisen kohtelun arvioimiseksi.

### **Rakennusvalvontaviranomaisen kanta vastineisiin**

Rakennusvalvontaviranomaisen on valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään (Rakentamislaki 100 §).

Tontin myynti, kaupungin elinvoimaisuus tai vetovoiman puute ei anna oikeutta rakennuksen kunnossapitovelvollisuuden laiminlyöntiin.

Rakennusvalvontaviranomainen katsoo, ettei rakennukset täytä turvallisuuden ja terveellisuuden vaatimuksia sekä niiden katsotaan rumentavan ympäristöä (Rakentamislaki 140 §).

Rakennusvalvontaviranomainen yhtyy mielipiteeseen, että kaupunkikuvaan kuuluu uudet, uudehkot, enemmän iällä olevat ja vanhat rakennukset. Eri aikakaudelta olevat rakennukset ei kuitenkaan anna oikeutta rakennusten kunnossapidon laiminlyöntiin (Rakentamislaki 141 §).

Usean tontin ulkopuolisen tarkastuksen perusteella, rakennusvalvontaviranomainen katsoo, ettei luvattuihin toimenpiteisiin ole ryhdytty. Asuinrakennuksen julkisivu on edelleen epäsiisti, kuisti osittain vajonnut, ikkunoita levytetty umpeen. Talousrakennusten julkisivut ovat epäsiistit ja toisen talousrakennuksen päätykolmio on täysin avoin naapurikiinteistön suuntaan ja on alttiina sääolosuhteille. Lisäksi julkisivulla oleva laudoitus mahdollistaa kiipeämisen talousrakennuksen yläpohjaan.

Yhdenvertainen kohtelu toteutuu sillä, että kiinteistöjen omistajia kohdellaan vastaavissa valvontatapauksissa samalla tavoin. Vaatimustaso on kaikille yhdenmukainen. Tasapuolisuutta turvaa erityislainsäädäntö, joka rajaa viranomaisen harkintavaltaa asiassa. Kaikkia valvontaa edellyttäviä kohteita ei ole mahdollista velvoittaa toimiin yhdenaikaisesti. Tapauskohtaiseen harkintaan valvonta-asiassa vaikuttaa mm. rakennusten keskeinen sijainti, näkyvän paikka, julkisivujen kunto ja rakenteelliset vauriot.

Julkisuuslain 6 § 1 momentin 9 kohdan perusteella valvontalistaa ei voi antaa, sillä se ei ole julkinen.

## **Kuuleminen julkisivujen kunnostamista koskevan rakennus- ja ympäristölautakunnan määräyksen antamista varten**

Korjaustoimista on lähetetty selvityspyyntö 28.5.2025 ja kehotettu ryhtymään toimiin 30.6.2025 mennessä. Koska kehotusta ei ole noudatettu, asia saatetaan rakennus- ja ympäristölautakuntaan julkisivujen kunnostamista koskevan määräyksen antamista varten. Määräykselle saatetaan asettaa samalla tehosteeksi uhkasakko. Ennen asian käsittelyä, on asianomaisille varattu mahdollisuus tulla kuulluksi määräaikaan 17.4.2026 mennessä.

Asianomaisilta saatiin kuulemiseen 2 lausumaa.

### **Asianomaisten lausunto kuulemiseen, [REDACTED]**

Lausunnossa ilmoitetaan toimenpiteisiin ryhdytyn sekä todetaan jääneen epäselväksi, miten asiassa toteutuu asianomaisten oikeus puolueettomuuteen ja yhdenvertaisuuteen suhteessa muihin.

Lausunnossa on toistettu kuvaus rakennusten ominaisuuksista sekä historiasta ja tuotu ilmi kiinteistön omistajien tavoitteesta myydä kohde kerrostalotontiksi, jota suhdanteet, kaupungin elinvoimaisuus ja vetovoima ei ole tukenut. Tästä syystä suurempien peruskorjausten todetaan olevan kohtuuttomia. Lisäksi on toistettu eriävä mielipide rakennusten turvallisuudesta tai terveellisyydestä sekä todetaan, ettei rakennukset ole vaaraksi kanssakulkijoiden terveydelle tai turvallisuudelle. Kuistin katon virheen todetaan olevan pieni, mutta sen olevan turvallinen ja säältä suojattu. Kuisti on lisäksi sisäpihalle, minne ulkopuolisilla ei ole asiaa.

Lausunnon mukaan ympäristöä rumentavat tekijät ovat tulkinnanvaraisia, joihin vaikuttaa henkilökohtaiset mielipiteet. Piha-aluetta on pyritty pitämään siistinä ja kasvillisuus lisää luonnon monimuotoisuutta.

Lausunnossa on toistettu eri ikäisten rakennusten kuuluvan kaupunkikuvaan, todettu asianomaisen rakennuksen ympäristöä rumentavan vaikutuksen olevan erikoinen ja eriarvoistava sekä rakennusten olevan alueelle ominaisessa kunnossa.

Lausunnossa on otettu kantaa viereisten kiinteistöjen rakennusten ulkonäköön sekä tyhjän tontin hoitoon ja yleisesti Salon alueen rakennuskantaan, siltoihin, bussipysäkkeihin, graffiteihin, kesäterassien turvallisuuteen sekä useisiin muihin epäkohtiin. Ympäröivän rakennuskannan sekä Salon muiden rakennusten todetaan oikeuttavan myös asianomaisten kiinteistön esteettisen ilmeen.

Lausunnossa toistetaan kaupungin kanssa sovitun suojaavan pensasaidan poistamisesta [REDACTED] puoleiselta reunalta.

Lausunnossa viitataan Salon Seudun Sanomien 17.2.2026 kirjoitukseen, minkä kuvassa asianomaisten rakennus on näkynyt, vaikka rakennus ei ollut artikkelissa kerrotun reitin varrella. Lehtikirjoituksen oikeudenmukaisuutta kyseenalaistetaan sekä sen todetaan aiheuttaneen asianomaisille haittaa, ylimääräistä työtä ja vaivaa.

Lausunnossa todetaan, että huoltotöitä tehdään kevään/kesän 2026 aikana esim. talousrakennuksen pääty korjataan.

Lain edellyttämän oikeuden yhdenvertaisuuteen kerrotaan vaarantuvan, jos vain asianomaiset veloitetaan korjaustöihin. Kaikki vastaavanlaiset kohteet kaupungin alueella tulisi edellyttää samoihin toimiin yhdenaikaisesti.

## Asianomaisten lausunto kuulemiseen, [REDACTED]

Lausunnossa todetaan [REDACTED] olevan erimielinen asioiden hoidosta. Lisäksi todetaan, ettei lausunnon antaja ole tietoinen [REDACTED] antamista lupauksista ja mielipiteistä. Tavoitteena todetaan olevan tontin myynti, mutta sitä pidetään epätodennäköisenä rakennuslaman vuoksi.

Taloudelliset mahdollisuudet korjaustoimille todetaan olevan vähäiset ja rakennusten saattaminen turvalliseksi olevan ainoa mahdollinen korjaustoimi.

Lausunnossa esitetään toivomus kaupungin jättää ostotarjous tontin ostamiseksi.

## Rakennusvalvontaviranomaisen kanta kuulemisen vastineisiin

Rakennusvalvontaviranomainen viittaa kohdassa ” Rakennusvalvontaviranomaisen kanta vastineisiin” annettuihin vastauksiin.

Tontin ulkopuolisen tarkastuksen 23.4.2026 perusteella talousrakennuksen päätykolmion suojaustyö profiilipellillä oli käynnissä. Muutoin rakennukset olivat lähtökohtaisesti samassa kunnossa, kun ensimmäisen kehotuksen 13.11.2024 hetkellä.

Esittelijä

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Päätösehdotus

Päävelvoite

Rakennus- ja ympäristölautakunta määrää

[REDACTED] jäljempänä esitetyn uhkasakon uhalla korjaamaan omistamansa tontin [REDACTED] rakennukset ja julkisivut siten, että asumiseen käytettävät tilat ovat jatkuvasti terveelliset, turvalliset ja käyttökelpoiset asua. Lisäksi kaikkien rakennusten julkisivujen tulee olla siinä kunnossa, etteivät ne rumenna ympäristöä. Suunnitelmat korjaustöistä tulee toimittaa Salon rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi 30.6.2026 mennessä. Korjaustöiden toteutus tulee olla suoritettuna 31.10.2026 mennessä.

Uhkasakon asettaminen

Rakennus- ja ympäristölautakunta asettaa rakentamislain 147 §:n nojalla uhkasakon päävelvoitteen tehosteeksi: Päävelvoitetta koskevan juoksevan uhkasakon suuruus toteutuksen osalta on kiinteänä 15 000 euroa, mikäli velvoitetta ei ole suoritettu 31.10.2026 mennessä, sekä lisäeränä 1 500 euroa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, jonka velvoitteen laiminlyönti jatkuu asetetun määräajan jälkeen.

Keskeiset sovelletut lainkohdat

Rakentamislaki 100 § 140 § 141 § 147 §  
Hallintolaki 57 § (tiedoksianto kuolinpesälle)  
Uhkasakkolaki 6 §, 7 § 1mom, 8§, 9 § ja 18 §.

Muut seuraamukset

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

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

Tästä päätöksestä peritään rakennusvalvontataksan § 14.1 mukainen maksu 800 euroa.

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

Päätös

Tiedoksianto

Asianosaiset, saantitodistuksella  
Lupasihteerit  
Maanmittauslaitos, lainvoimaisuuden jälkeen