

Tausta

Rakennus- ja ympäristöjaosto on 19.12.2024 § 162 päätöksellään velvoittanut kiinteistön 635-424-7-11 omistajaa [REDACTED] saattamaan kiinteistöllä sijaitsevan osittain romahtaneen rakennuksen asianmukaiseen kuntoon joko korjaamalla tai purkamalla rakennuksen. Päätöksen tehosteeksi asetettiin 6 000 euron uhkasakko mikäli velvoitetta ei määräajassa noudateta.

Päätös annettiin tiedoksi postin saantitodistusta vastaan 10.1.2025 ja määräaika (7 kk) päättyi 11.8.2025. Rakennusvalvonta on todennut, ettei velvoitetta ole määräajassa noudatettu.

Rakennukselle on 13.8.2025 myönnetty rakentamislupa (LP-635-2024-00461) sen osittaiseen purkamiseen ja korjaamiseen, mutta luvan mukaisia töitä ei ole toteutettu. Rakennus on edelleen osittain romahtanut ja sen katsotaan aiheuttavan ilmeistä turvallisuusvaaraa ja rumentavan asuinympäristöä.

Rakennusvalvonta on 8.9.2025 lähettänyt selityspyynnön uhkasakon tuomitsemisesta maksettavaksi ja uuden velvoitteen asettamisesta. Selityspyyntö toimitettiin kirjattuna kirjeenä, joka on noutotodistuksen mukaan vastaanotettu 26.9.2025. Vastine on annettu määräajassa 10.10.2025 ja sen sisältö on otettu huomioon asiaa ratkaistaessa.

Perustelut

Uhkasakkolain (1113/1990) 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain siihen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Uhkasakkolain 10 §:n mukaan uhkasakon asettanut viranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä.

Uhkasakkolain 11 §:n mukaan uhkasakko voidaan tuomita asetettua pienempänä, jos päävelvoitetta on olennaiselta osalta noudatettu tai velvoitetun maksukyky on merkittävästi alentunut taikka uhkasakon määrän alentamiseen on muu perusteltu syy.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 166 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 170 §:n mukaan, 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

rumenna ympäristöä. Rakennus on myös riittävästi suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 182 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa sitä, joka ryhtyy toimiin kyseisen lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Saman lainkohdan mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Kiinteistön omistaja on toimittanut selityspyynnön johdosta vastineen 10.10.2025. Vastineessa on tuotu esiin, että rakennuksen korjaamiseen on ollut ylivoimainen este rakennuksessa olleen vuokralaisen tavaramäärän vuoksi. Lisäksi on todettu, että purkutyöhön on ryhdytty ja se olisi saatettu loppuun, ellei sen aloittamista olisi siirretty purkuluvan lainvoimaisuuden odottamiseksi.

Rakennusvalvontaviranomainen on arvioinut vastineen ja katsoo, että se osoittaa omistajan aikomuksen saattaa asia kuntoon, mutta ei muuta sitä tosiseikkaa, että rakennus on edelleen osittain romahtanut, muodostaa turvallisuusriskin ja rumentaa ympäristöä. Rakennuksen sisällä oleva tavaramäärä ei muodosta uhkasakollain 10 §:ssä tarkoitettua pätevää syytä, koska tilanteeseen olisi ollut mahdollista puuttua jo aiemmin.

Viranomainen toteaa lisäksi, että rakentamisluvan myöhäinen hakeminen ei ole pätevä syy olla noudattamatta aiemmin asetettua velvoitetta. Rakennus- tai purkulupa olisi ollut mahdollista hakea hyvissä ajoin ennen määräajan päättymistä tai vaihtoehtoisesti ryhtyä muihin toimenpiteisiin rakennuksen turvallisuuden varmistamiseksi. Koska purkamisen valmistelu ja lupamenettely ovat olleet omistajan omassa vaikutuspiirissä, ei näitä voida pitää esteenä velvoitteen täyttämiseksi.

Rakennusvalvonta on käsitellyt kiinteistön tilannetta pitkään ja asteittain. Ensimmäiset kehotukset rakennuksen kunnostamisesta on annettu keväällä 2024, ja uhkasakon asettamispäätös tehtiin 19.12.2024. Päätös annettiin tiedoksi 10.1.2025, ja tämän päätöksen käsittelypäivään 13.11.2025 mennessä on kulunut kymmenen kuukautta asetuspäätöksestä ja yli puolitoista vuotta ensimmäisistä kehotuksista.

Tänä aikana omistajalla on ollut riittävästi aikaa järjestää purku- tai korjaustoimet ja saattaa rakennus hyväksyttävään kuntoon. Koska rakennus on edelleen osittain romahtanut eikä korjaus- tai purkutoimia ole toteutettu, on perusteltua tuomita aiemmin asetettu uhkasakko maksettavaksi ja asettaa uudet velvoitteet ja niiden tehosteet rakennuksen kuntoon saattamiseksi.

Kiinteistön sijainti keskellä taajamaa vilkkaasti liikennöidyn kadun ja koululaisten käyttämän jalankulkuväylän varrella korostaa rakennuksen aiheuttamaa turvallisuusriskiä ja ympäristön rumentumista. Rakennuksen suojaaminen aitaamalla on toteutettu vasta viranomaisen kehotuksesta, eikä velvoitteen täyttämiseksi ole ryhdytty konkreettisiin purkutoimenpiteisiin, vaikka siihen on ollut runsaasti aikaa. Näin ollen velvoitteen noudattamatta jättämisestä ei voida pitää vähäisenä eikä osittain täytettynä.

Koska asetettua velvoitetta ei ole määräajassa noudatettu eikä noudattamatta jättämiselle ole esitetty pätevää syytä, aiemmin asetettu

uhkasakko tuomitaan maksettavaksi täysimääräisenä, 6 000 euron suuruisena veloitteen tehostamiseksi ja yleisen edun turvaamiseksi.

Ilmoitusvelvollisuus kiinteistön luovutuksen yhteydessä

Uhkasakkolain 18 §:n mukaan, jos uhkasakko, teettämisuha tai keskeyttämisuha on asetettu kiinteää tai irtainta omaisuutta koskevan pääveloitteen tehosteeksi, veloitetun on omaisuuden tai sen käyttöoikeuden luovuttaessaan ilmoitettava luovutuksensaajalle, minkälainen päävelvoite ja uhka sitä koskee. Veloitetun on lisäksi ilmoitettava uhan asettaneelle viranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ilmoitus on tehtävä luovutuskirjaan otetuun maininnon tai muuten todisteellisesti.

Tämän päätöksen mukaisen veloitteen osalta kiinteistön omistajan on siten ilmoitettava mahdolliselle luovutuksensaajalle, että kiinteistöä koskee purkuvelvoite ja siihen liittyvää uhkasakkoa koskeva päätös.

Ilmoitusvelvollisuuden tehosteeksi asetetaan 2 000 euron kiinteä uhkasakko, joka voidaan tuomita maksettavaksi, mikäli omistaja ei esitä todisteellista selvitystä ilmoituksen tekemisestä kiinteistön luovutuksen yhteydessä.

Uhkasakkolain 18 §:n 3 momentin mukaisesti tämän ilmoitusvelvollisuuden tehosteeksi asetettua uhkasakkoa koskevaan päätökseen ei saa hakea erikseen muutosta valittamalla.

Käsittelymaksu ja sen määräytyminen

Veloitetulta peritään tästä päätöksestä 500 euroa Pälkäneen kunnan rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteiden mukaisesti.

Maksu muodostuu seuraavista taksan kohdista:

- 11.4 § – Päätös, johon sisältyy uhkasakon, teettämisuhan tai keskeyttämisuhan asettaminen
- 11.5 § – Päätös, joka koskee uhkasakon tuomitsemista maksettavaksi tai teettämisuhan täytäntöönpano.

Tässä asiassa ratkaistaan samassa päätöksessä sekä aiemmin asetetun uhkasakon tuomitseminen maksettavaksi että uusien veloitteiden ja uhkasakon asettaminen.

Maksu laskutetaan, kun päätös on annettu.

Sovelletut oikeusohjeet

- Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 166 §, 170 §, 182 §
- Rakentamislaki (751/2023) 194 §
- Uhkasakkolaki (1113/1990) 6 §, 7 §, 10 §, 11 §, 12 §, 18 §, 19 §, 22 §
- Hallintolaki (434/2003) 34 §, 44 §, 45 §, 60 §
- Kunnan hallintosäätö 28 §
- Pälkäneen kunnan rakennusvalvonnan viranomaistehtävien maksuperusteet (11.4 §, 11.5 §)

Toimivallan peruste

Hallintosäätö 28 §

Valmistelija

Arttu Jokinen, johtava rakennustarkastaja
p. 040 546 0314, arttu.jokinen@palkane.fi

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää:

1. **Tuomita maksettavaksi** 19.12.2024 § 162 päätöksessä asetetun 6 000 euron uhkasakon
2. **Asettaa uudet velvoitteet** seuraavasti:
 - Kiinteistön omistajan on purettava romahtanut rakennuksen osa ja toimitettava purkujätteet asianmukaiseen vastaanottopaikkaan viimeistään 1.2.2026. Purkujätteiden siirtoasiakirjat on toimitettava rakennusvalvontaan ja ympäristö on saatettava siistiksi. (*Purkuvelvoite*)
 - Kiinteistön omistajan on saatettava säilytettävä rakennuksen osa rakentamisluvan LP-635-2024-00461 mukaisesti turvalliseen, terveelliseen ja käyttökelpoiseen kuntoon rakentamislain 140 §:n edellyttämällä tavalla 12 kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta. (*Kunnostamisvelvoite*)
3. **Asettaa velvoitteiden tehosteet** seuraavasti:
 - Purkuvelvoitteen tehosteeksi kiinteä uhkasakko 8 000 euroa.
 - Kunnostamisvelvoitteen tehosteeksi kiinteä uhkasakko 5 000 euroa.
4. **Ilmoittaa päätöksestä** Pirkanmaan maanmittaustoimistolle merkinnän tekemiseksi kiinteistörekisteriin.
5. **Velvoittaa** kiinteistön omistajan ilmoittamaan mahdolliselle luovutuksensaajalle tämän päätöksen mukaisista velvoitteista ja niihin liittyvistä uhkasakoista.

Velvoitetun on lisäksi ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ilmoitus on tehtävä luovutuskirjaan otetuun maininnon tai muuten todisteellisesti. Ilmoitusvelvollisuuden tehosteeksi asetetaan 2 000 euron kiinteä uhkasakko, joka voidaan tuomita maksettavaksi, mikäli velvoitettu ei esitä todisteellista selvitystä siitä, että edellä mainittu ilmoitus on tehty kiinteistön luovutuksen yhteydessä.

Uhkasakkolain 18 §:n 3 momentin mukaisesti tämän ilmoitusvelvollisuuden tehosteeksi asetettua uhkasakkoa koskevaan päätökseen ei saa hakea erikseen muutosta valittamalla.