

Kaupunginhallitus 27.03.2023 § 100

§ 100

## **Valtuustokysymys suojeltujen rakennusten kunnossapidon varmistamisesta (Palautettu 6.2.2023)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Jouni J. Särkijärven 12.12.2022 tekemään valtuustokysymykseen suojeltujen rakennusten kunnossapidon varmistamisesta sekä toteaa kysymyksen loppuun käsitellyksi. Vastaus toimitetaan tiedoksi muille valtuutetuille valtuuston seuraavan kokouskutsun yhteydessä.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Valtuustokysymys**

Valtuutettu Jouni J. Särkijärvi on esittänyt 12.12.2022 päivätyn valtuustokysymyksen suojeltujen rakennusten kunnossapidon varmistamisesta.

Kysymyksessä tuodaan esiin seuraavaa:

joissain asemakaavoissa on merkitty vanhoja rakennuksia suojeltaviksi. Kun omistaja on jättänyt rakennuksen rappeutumaan, syntyy tästä peruste sen purkamiselle, mikä yleensä tarkoittaa käytettävissä olevan rakennusoikeuden lisääntymistä tontilla. Kärjistäen voidaan sanoa, että laiminlyönnistä palkitaan kiinteistönomistajaa.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty kunnan rakennusvalvontaviranomaisen vastuusta rakennusten kunnossapidossa ja suojelemisessa: "...Kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnönsuojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidämisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus.

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."

On ilmeistä, että purkukuntoon päätyneiden rakennusten osalta ei ole toimittu lainsäätäjän tarkoittamalla tavalla. Esimerkiksi suojeltujen rakennusten säännöllinen tarkastaminen voisi estää rakennusten päästämisen purkukuntoon.

Kysymyksessä kysytään kaupungilta: mitä kaupunginhallitus aikoo tehdä, jotta rakennusvalvonta kontrolloisi tuloksellisesti kaupungin asianmukaisesti suojeltaviksi päättämien rakennusten kunnossapidon riittävyttä?

### **Vastaus valtuustokysymykseen**

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 166 § 1 mom. mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Valtuutetun kysymyksessä viitataan MRL 166 §:n 2 mom., jonka mukaan kaavassa suojelluksi määrätyn tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla suojellun rakennuksen käytössä ja kunnossapidämisessä on lisäksi otettava huomioon rakennussuojelun tarkoitus.

Hallituksen esityksessä HE 101/1998 todetusti rakennussuojelukohteen osalta laissa säädettäisiin erityisestä huolehtimisvelvollisuudesta. Tämä kohdistuisi sellaisiin rakennuksen yksityiskohtiin ja sisätiloihin, joihin normaalisti rakennusvalvonnalla ei ole vaikutusta. Säännös voisi myös rajoittaa rakennuksen suojelutarkoituksen vastaista käyttämistä. Valvontavelvollisuus kuuluisi osaksi rakennussuojeluviranomaisille valtion ja kunnan tasoilla.

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 4 §:n 2 mom. mukaan rakennusperinnön säilyttämistä ko. lain nojalla edistävät ja valvovat elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset ja Museovirasto.

Valtuutetun kysymyksessä viitataan myös MRL 166 §:n 3 mom. jonka mukaan 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.

Puuttumista yleensä rakennusten ja myös suojelluksi määrättyjen rakennusten kunnossapitoon arvioidaan tapauskohtaisesti ilmoitusten perusteella. Tonttien ja rakennuksien kuntoa valvotaan tarkastajien omien havaintojen ja kaupunkilaisilta tulleiden palautteiden perusteella. Toimenpidepyynnöt ja muut ilmoitukset luokitellaan valvottavien intressien merkittävyyden mukaan. Harkintavalta mahdollisiin toimenpiteisiin ryhtymisessä on valvovalla viranomaisella. Ilmiannon perusteella harkitaan, onko asia sellainen, että se rikkomuksen laatu ja merkitys huomioon ottaen vaatii rakennusvalvonnan toimenpiteitä. Toimenpidepyyntöjä hoidetaan niiden kiireellisyysjärjestyksessä ja valvontaa suoritetaan yleisen edun näkökulmasta. Jos toimenpiteisiin päätetään ryhtyä, kiinteistön omistajalle tai haltijalle voidaan antaa suullinen huomautus tai kirjallinen kehoitus hoitaa asia kuntoon määräpäivään mennessä. Jos annettua määräaikaa ei noudateta, voidaan asia saattaa Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, joka voi antaa asiassa velvoitemääräyksen ja asettaa sen tehosteeksi uhkasakon.

MRL 182 §:n 1 mom. mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Siten jos joku ryhtyy toimiin rakennusten kunnossapitoa koskevan säännöksen (MRL 166 §) vastaisesti tai laiminlyö tähän perustuvan velvollisuuden, ympäristö - ja rakennuslautakunta voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisella ei ole kaikissa tapauksissa ehdotonta toimintavelvollisuutta, vaan on oikeus ottaen huomioon rikkomuksen laatu ja merkitys harkita yksittäistapauksessa toimenpiteisiin ryhtymistä.

Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelukeskuksesta saadun tiedon mukaan suojeltuja rakennuksia on Espoossa noin 600. Suojeltujen rakennusten kunnossapitoon liittyviä yhteydenottoja tulee jatkuvaan valvontaan erittäin harvoin. Jokaisen yhteydenoton johdosta asia selvitetään ja harkitaan, tuleeko asiassa ryhtyä toimenpiteisiin. Lisäksi tutkitaan valvontatarkastajan omien havaintojen perusteella ilmi tulleet luvattomat rakennustyöt tai ympäristön kunnossapidon laiminlyönnit.

Rakennuksen omistajan vastuulla on huolehtia, että rakennus pidetään kunnossa eikä sen suojeluarvoja vaaranneta kunnossapidon laiminlyönneillä. Kiinteistöjen omistajia tuetaan mm. rakennusten kunnossapitoon liittyvällä ja oikeudellisella neuvonnalla (esim. koskien maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kunnossapitovastuuta). Rakennetun ympäristön jatkuvassa valvonnassa tunnistetaan kunnossapidon laiminlyöntien mahdolliset vaikutukset rakennusten turvallisuuteen ja terveellisyteen. Kunnossapidon laiminlyönneillä tullessa ilmi jatkuvassa valvonnassa ryhdytään tarvittaviin toimenpiteisiin. Lisäksi kuntalaisia tuetaan aktiivisesti opastamalla ja neuvomalla heitä rakennetun ympäristön valvonta-asian saattamiseksi vireille ja edelleen valvontaprosessin käynnissä ollessa.

Rakennetun ympäristön jatkuvassa valvonnassa on ollut tapana pitää keväisin päivän tai kahden valvontakierros johonkin tiettyyn jatkuvan valvonnan aiheeseen keskittyen lukuun ottamatta korona-aikaa. Jatkuvassa valvonnassa voidaan harkita suojeltujen rakennusten kunnossapidon valvonta otettavaksi valvontakierroksen teemaksi.

Tilapalvelut-liikelaitos valmistelee vuosittain kunnossapidon vuosiohjelman, jossa ohjelmoidaan kaupungin omistamien rakennusten vuosikorjaukset ja pienet perusparannukset. Vuosikorjauskohteiden ja perusparannuskohteiden valinta tehdään rakennusten kuntoarvioiden ja asiantuntijoiden tekemien kohdetarkastusten perusteella. Pääpaino suojeltujen kohteiden korjauksissa on erityisesti ulkovaipan korjauksilla, joilla varmistetaan rakennusten säilyminen. Lisäksi kaupungin investointiohjelmassa esitetään rakennusten isot, noin 1,0 milj. euron peruskorjaukset. Suojeltujen rakennusten osalta ohjelmissa ovat mm. tällä hetkellä Karhusaaren ja Träskändan kartanoiden julkisivukorjaukset sekä Tapiolan uimahallin peruskorjaus ja laajennus. Suojeltuja rakennuksia on myös myyty korjausveloitteella, esimerkkinä Automuseo ja vanha Rödskogskolanin koulurakennus.

## **Päätöshistoria**

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Jouni J. Särkijärven 12.12.2022 tekemään valtuustokysymykseen suojeltujen rakennusten kunnossapidon varmistamisesta sekä toteaa kysymyksen loppuun käsitellyksi. Vastaus toimitetaan tiedoksi muille valtuutetuille valtuuston seuraavan kokouskutsun yhteydessä.

**Käsittely**

Puheenjohtaja Partasen kannattamana ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

**Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

**Päätöshistoria****Liitteet****Oheismateriaali**

- Valtuustokysymys suojeltujen rakennusten kunnossapidon varmistaminen Särkijärvi Jouni J

**Tiedoksi**