

Vastaus valtuustoaloitteeseen / toimenpiteet hylättyjen rakennusten poistamiseksi

Kymp 26.03.2026 § 39

Valmistelija kaupunkiympäristöjohtaja Anna-Liisa Juurinen, 040 747 7736.

SDP:n valtuustoryhmä on tehnyt 28.10.2024 valtuustoaloitteen, jossa valtuustoryhmä ehdottaa, että Jämsän kaupunki laatii suunnitelman hylättyjen rakennusten purkamiseksi taajama-alueilla, mikäli rakennukset eivät ole suojeltavia kulttuurihistoriallisesti. Suunnitelma sisältäisi:

- Investoinnin hylätyistä rakennuksista
- Koordinoidun suunnitelman rakennusten purkamiseksi
- Mahdollisten uusien kehityshankkeiden suunnittelun alueilla, joilta rakennukset puretaan

Aloitteen perusteluissa valtuustoryhmä kantaa huolta rakennuksiin kohdistuvasta ilkvallasta, turvallisuudesta, ympäristön siisteystahitasta, joka vaikuttaa kiinteistöhintojen kehitykseen sekä resurssien hukasta.

Aloite koskee hylättyjä rakennuksia, jotka eivät kuulu kaupungin omistukseen ja esimerkkinä tuodaan esiin Jämsänkosken terveysasema.

Perustuslain (PL) 15 §:ssä säädetään yksityisen omaisuuden suojasta. 15.1 § mukaan jokaisen omaisuus on turvattu ja 15.2 § mukaan omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen on säädettävä lailla ja lunastuksesta on maksettava **täysi korvaus**. Omaisuudensuojasääntely tarkoittaa sitä, että yksityisen omaisuuden purkamiseen saa ryhtyä ainoastaan, jos siihen on **laissa säädetyt perusteet**.

Rakennuksen tai sen osan purkamiseen voidaan velvoittaa rakentamislain (751/2023, RakL) 141 § perusteella, jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle. Määrättäessä rakennus tai sen osa purettavaksi viranomaisen voi antaa omistajalle kehoituksen ryhtyä korjaus- tai purkutoimiin. Mikäli asianomainen ei tottele kehoitusta, viranomaisen voi antaa purkamismääräyksen, johon voidaan liittää tehosteeksi uhkasakko tai teettämisuhka. Asianomaista on kuultava asiassa.

Toisaalta kaupunki voi lunastaa asemakaavan toteuttamisen perusteella kiinteistön tai sen osan, jos alue on asemakaavassa osoitettu kaduksi, puistoksi, virkistysalueeksi, muuksi yleiseksi alueeksi tai yleisen rakennuksen tontiksi. Lunastaminen edellyttää voimassa olevaa kaavaa ja sitä, että lunastus on tarpeen kaavan toteuttamiseksi.

Rakennusten kunnossapito ja purkaminen ovat omistajiensa vastuulla. Kaupunki voi antaa kehoituksia, määräyksiä ja uhkasakkoja sillä perusteella että rakennus on laiminlyöty ja se tuottaa ilmeistä vaaraa terveydelle ja turvallisuudelle. Kaupunki voi toimia omistajan puolesta vain viimesijaisena keinona. Vaikka teettämisuhkan toimeenpanosta

aiheutuvat purkukustannukset pyrittäisiin perimään rakennuksen omistajalta, se ei onnistu, mikäli omistaja on varaton. Rakennuksen purkaminen ei vaikuta suoraan kiinteistön omistukseen.

Lähtökohtaisesti hylättyjen rakennusten purkamista tulisi pyrkiä edistämään pakkokeinojen sijaan yhteistyöllä ja kannustimilla. Kaupungilla on mm. mahdollisuus edistää taajama-alueiden rakennuskannan uusiutumista ja korjaamista kaavallisilla ratkaisuillaan tai vapaaehtoisilla kiinteistökaupoilla.

Kiinteistön omistaja vastaa myös siitä, että vahinkoeläimet eivät viihdy hylätyissä rakennuksissa. Terveysturvallisuuslain (763/1994, TSL) mukaisista viranomais tehtävistä vastaa Jämsässä Keurusselän ympäristön- ja terveysturvallisuusvirasto. Terveysturvallisuusvirastomainen voi velvoittaa kiinteistön omistajan kielloin ja määräyksin poistamaan esimerkiksi vahinkoeläimistä aiheutuvan haitan.

Jämsänkosken terveyssairaan purkaminen tuli Jämsän kaupungille mahdolliseksi sen vuoksi, että kaupungilla oli mahdollisuus käyttää etuosto-oikeutta rakennuksen ja kiinteistön ostamiseen etuostolain (608/1977) 1 § perusteella. Rakennus siirtyi kaupungin omistukseen kaupunginhallituksen 3.3.2025 § 70 tekemällä päätöksellä ja rakennus on nyt purettu.

Aloitteeseen on pyydetty kaupungin kaavoittajan lausunto:

Mikäli huonokuntoinen rakennus sijaitsee kiinteistöllä, jota ei ole kaavoitettu kaduksi, puistoksi, virkistysalueeksi, muuksi yleiseksi alueeksi tai yleisen rakennuksen tontiksi, kiinteistön tai sen osan lunastaminen edellyttää kaavan muuttamista. Kaupungin näkökulmasta kaavamuutoksen käynnistäminen edellyttäisi julkisen rakentamisen tarvetta tai muun yleisen tarpeen olemassaoloa. Mikäli julkista tarvetta ei ole, lähtökohtana on että kaavoittaminen tapahtuu kiinteistön omistajan aloitteesta ja kiinteistön omistajan kustannuksella.

Toimivalta, johon päätös perustuu: hallintosääntö 31 §

Ehdotus

Vs. kaupunkiympäristöjohtaja Katja Rissanen

Kaupunkiympäristölautakunta antaa esittelytekstin mukaisen vastauksen valtuustoaloitteeseen ja esittää sitä omalta osaltaan kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle hyväksymistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 28 / kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Jori Reijula

Kaupunginhallitus antaa kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaisen vastauksen tehtyyn valtuustoaloitteeseen.

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se toteaa valtuustoaloitteen johdosta annetun selvityksen riittäväksi. Aloite on loppuun käsitelty.

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös