

Valtuustoaloite Kalliomäen asuinalueen hoitamattomien puutalojen korjaustoimiin kehittämiseksi ja niiden ympäristön siistimiseksi

450/10.03.00.03/2025

KV 08.12.2025 § 138

Valtuutettu Sirkka-Liisa Ilvonen luki allekirjoittamansa Kalliomäen asuinalueen hoitamattomien puutalojen korjaustoimiin kehittämistä ja niiden ympäristön siistimistä koskeneen seuraavan valtuustoaloitteen:

"Valtuustoaloite Kalliomäen asuinalueen hoitamattomien puutalojen.korjaustoimiin kehittämiseksi ja niiden ympäristön siistimiseksi.

Lisäksi tulee saattaa katualueen remontit loppuun.

Valtuustoaloitteena esitän, että kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin Kalliomäen (Ronttismäen) asuinalueella olevien huonokuntoisten rakennusten osalta, ja vaatii niiden omistajia ryhtymään vaadittaviin korjaus- ja kunnostustoimenpiteisiin. Kaupungin tulee velvoittaa kiinteistön omistajia toimimaan vastuullisesti eivätkä he saa jättää tahallisesti näitä suojelumerkinnän saaneita kiinteistöjä korjaamatta ja hoitamatta.

Kiinteistöt sijoittuvat valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (RKY), Forssan teollisuusyhdykskunta. Alueen rakennukset kuuluvat myös Kansallinen kaupunkipuiston alueeseen, joka on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Rakentamislain 140 §:n mukaan todetaan rakennuksen kunnossapidosta mm: "Rakennuksen omistajan on: 1) pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä

Rakentamislain 141 §:n Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti todetaan mm: "Jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapito-velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi."

Jos omistajat lyövät laimin rakennuksen kunnossapitoon perustuvan velvollisuutensa, rakennusvalvontaviranomainen voi käyttää rakentamislain 147 §:n mukaan uhkasakkoa ja teettämisuhkaa.

Esimerkiksi 11 Linja 4 rakennuksen osalta on todettava, että rakennuksen kunto on terveys- ja turvallisuusriski ympäristölleen. Omistaja on yli viisitoistavuotta sitten hankkinut kiinteistön rakennuksineen kauppakirjalla, jossa esitetään, että ostaja sitoutuu kunnostamaan rakennuksen Forssan kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Kalliomäen inventoinnin mukaan rakennus on rakennettu jo ennen vuotta 1896 ja on suojeltava rakennus.

Rakennuksen peltikatolta huonokuntoiset hormit ovat hapertuessaan katolta tippuessaan suuri turvallisuusriski jalankululle, kevyelle liikenteelle sekä ajoneuvoliikenteelle. Katualueita käyttävät paljon myös lyseolle sekä marketteihin kulkevat jalankulkijat ja alueella vierailevat turistit. Rakennus on joutunut ilkvallan kohteeksi, jota myös nuorisot on käyttänyt kokoontumistilanaan. Lisäksi rakennuksen vierustalla puiden oksat ovat kasvaneet katualueelle.

Rakentamislain 142 §:n mukaan valtion ja kunnan on osaltaan huolehdittava, että jalankulun ja pyöräilyn väylät säilytetään liikkumiselle esteettöminä ja turvallisina.

Rakennusvelvoitteiden laiminlyönnin seurauksensa rakennus aiheuttaa näin ympäristöineen haittaa turvallisuudelle sekä rumentaa asuinalueen ympäristöä.

Siisti ja viihtyisä forssalainen kaupunki yhteisenä olohuoneenamme vaikuttaa kaupunkilaisten hyvinvointiin sekä viestittää myönteistä julkikuvaa kaupungistamme myös turistien välityksellä, joita paljon vierailee Ronttismäen alueella.

Toisena asiana valtuustoaloitteena esitän: Kalliomäen 11 Linjan katualue on remontoitu kokonaisuudessaan ja uudet alueen miljööseen sopivat valopylväät asennettu tässä yhteydessä. Katualueen remontti on valmistunut yli 10 vuotta sitten.

Esitänkin, että vanhat sähkö- ja voimalinjapylväät tulee tarpeettomina ja vaarallisina poistaa katualueelta rumentamasta kulttuurihistoriallisesti arvokasta miljööä. Valopylväät ovat osittain jo kallistuneet.”

Valtuutettu Sirkka-Liisa Ilvosen lisäksi aloitteessa olivat mukana valtuutetut Suvi Aaltonen, Hanna Aronen, Kristiina Halonen ja Janne Vuorenmaa.

Päätös

Valtuusto lähetti aloitteen kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

KH 15.12.2025 § 382

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kesäniemi Jari, p. 03 4141 5260
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus lähettää aloitteen tekninen ja ympäristötoimelle valmisteltavaksi.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

YMPLA 05.05.2026 § 26

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen,
puh. 050 550 4513, jukka.laaksonen@forssa.fi

Kunnallistekniikan päällikkö Ville Saarenmaa
puh. 050 511 0591, ville.saarenmaa@forssa.fi

Valtuustoaloitteessa esitetään, että kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin, omistajien kehottamiseksi Kalliomäen (Ronttismäen) asuinalueella olevien huonokuntoisten rakennusten korjaamiseksi ja kunnostamiseksi, sekä rakennusten ympäristön siistimiseksi.

Kalliomäki kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), Forssan teollisuusyhdykskunta.

Valtuustoaloitteessa esitetyt rakennusten toimenpiteet ovat lain myötä osoitettu rakennusvalvontaviranomaiselle.

Katualueen remontit, sähkö- ja voimalinjapylväisiin liittyvät ovat hallintosäännössä osoitettu kaupungin infrapalvelu-alueelle.

Asiaan liittyvä lainsäädäntö

Rakentamislain (RakL) 140 §:ssä määrätään rakennuksen kunnossapidosta. Rakennuksen omistajan on pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Kaavassa tai lain nojalla suojellun rakennuksen omistajan on rakennuksen käytössä ja kunnossapidämisen lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyteen liittyvää ylläpitoa.

RakL 141 §:ssä määrätään rakennuksen kunnossapidon laiminlyönnistä. Jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi. Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan

kuntotutkimuksen terveellisyys tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

RakL 142 §:ssä määrätään ympäristön hoidosta. Rakennuksen haltijan on pidettävä rakennuksen ympäristö rakentamisluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

RakL 145 §:ssä määrätään hylätystä rakennuksesta. Jos rakennuksen käyttämisestä on luovuttu, kiinteistön omistajan on saatettava rakennuspaikka ympäristöineen sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyttä tai turvallisuutta eikä rumenna ympäristöä. Rakennus on suojattava säältä ja mahdolliselta vahingonteolta.

RakL 147:ssä määrätään uhkasakosta ja teettämisuudesta. Jos kiinteistön tai rakennuksen omistaja laiminlyö rakentamislakiin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen mitä on laiminlyöty. Viranomaisen määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella (teettämisuhta).

RakL 151 §:ssä määrätään viittaus rikoslakiin. Rangaistuksesta ympäristön turmelemisesta, törkeästä ja tuottamuksellisesta ympäristön turmelemisesta säädetään rikoslaissa kuten myös rakennussuojelurikoksesta. Ympäristön turmeleminen sisältää RakL 140 §:n, RakL 142 §:n määräykset ja velvoitteet.

RakL 152 §:ssä määrätään rangaistussäännöksistä. Joka tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta laiminlyö RakL 140 §:ssä säädetyn velvollisuuden pitää rakennus kunnossa; laiminlyö RakL 142 §:ssä säädetyn velvollisuuden hoitaa ympäristöä; laiminlyö RakL 145 §:ssä säädetyn velvollisuutensa saattaa rakennuspaikka sellaiseen kuntoon, ettei se vaaranna terveellisyttä tai turvallisuutta tai rumenna ympäristöä on tuomittava rakennusrikkomuksesta sakkoon.

Toimivaltainen viranomainen

Forssan kaupungin hallintosäännön mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii ympäristölupalautakunta.

Aikaisempi asiaan liittyvä toiminta

Viimeisimpänä johtava rakennustarkastaja on käynyt 23.7.2025 koko Kalliomäen alueen läpi tarkastellen pihapiirejä ja asuinrakennuksia. Käynnillä ilmeni 8 kappaletta käytöstä luovuttua kiinteistöä/ asuinrakennusta sekä 3 kappaletta pahemmin vaurioitunutta asuinrakennusta.

Kuluneiden vuosien aikana useampaan kertaan Kalliomäen ränsistyneiden rakennusten omistajia on johtavan rakennustarkastajan toimesta kehoitettu kirjeitse toimiin rakennusten kunnostamiseksi ja ympäristön siistimiseksi. Kehotukset eivät ole tuoneet toivottua tulosta. Tässä yhteydessä tulee korostaa lain velvoitetta ylläpitää

rakennusten kuntoa ja ympäristöä, ilman rakennusvalvonnan kehotuksiakin.

Vuosien saatossa ilmenneet pienemmät laiminlyönnit ovat kehotusten johdosta korjaantuneet. Jäljellä ovat ne rakennukset, jotka olisivat aikaisemmin korjattuina päässeet merkittäväsi pienemmillä kustannuksilla. Vuosikymmenien vaurioitumisen jälkeen tämänhetkiset korjaukset saattavat olla arvokkaita.

Korjattaviin rakennuskohteisiin on myös ilmaantunut yksittäinen uusi rakennuskohde, jossa saattaa ilmetä tulevaisuudessa rakennuksen vaurioitumista. Viime aikoina oikeusasteet ovat ratkaisseet tapauksia, joissa kiinteistön/ rakennuksen omistaja on muutaman vuoden verran laiminlyönyt, suhtautunut passiivisesti ja välinpitämättömästi arvokkaan rakennuksen kunnossapitovelvollisuuteen sekä rakennusvalvontaviranomaisen kehotuksiin ja määräyksiin. Oikeudet ovat todenneet niissä tapauksissa kiinteistön/ rakennuksen omistajan syyllistyneen rakentamisrikkomukseen ja tuominneet sakkoihin, korjausvelvoitteen lisäksi.

Vastaus valtuustoaloitteeseen

Rakennusvalvonnassa on tiedostettu huoli Kalliomäen alueesta ja sen ympäristöä rumentavista ränsistyneistä ja kunnossapidosta luovutuista rakennuksista. Aiempien toteutettujen kehotusten ollessa hyödyttömiä, tulee käyttöönotettavaksi rakentamislain vahvemmat toimet. Vahvempia toimia on oikeutettu käyttämään rakennusvalvontaviranomainen, ympäristölupalautakunta.

Lähtötiedoksi ja nykytilanteen tiedostamiseksi johtava rakennustarkastaja katselmoi Kalliomäen alueen ilmenneet kohteet yksityiskohtaisemmin uudelleen. Kohteet, jotka vaativat korjaustoimia tullaan saattamaan ympäristölupalautakunnan käsittelyyn. Lautakunnan käsittelyyn saatetaan myös kohteet, joissa ajansaatossa kunnossapitämättömydestä saattaa muodostua vaurioita.

Ensin ympäristölupalautakunnan käsittelyssä korjaustoimia vaativien kohteiden omistajia kehoitetaan suorittamaan tarvittavat korjaustoimet määräaikaan mennessä.

Mikäli kehotus ei johda vaadittuihin toimiin, jatketaan asian käsittelyä lain mukaisesti uhkasakko- tai teettämisuhkamenettelyllä. Em. käsittelyssä tullaan korjausvelvoitteen lisäksi passiivisesti ja törkeän huolimattomasti suhtautuvista kiinteistön omistajista tekemään rikosilmoitus rakennussuojelurikoksesta ja rakentamisrikkomuksesta.

Uhkasakkomenettelyssä kiinteistön omistajaa määrätään korjaamaan puutteet sakon uhalla. Käsittelyssä tullaan käyttämään juoksevaa uhkasakkoa, jolloin maksuerä lankeaa säännöllisin väliajoin, siihen asti, kunnes vaadittu toimenpide on suoritettu.

Uhkasakkomenettelyssä sakkomaksun tulee olla tuntuva, jotta sillä on mahdollista saada tarvittava vaikutus. Uhkasakkomaksut perii

valtionkonttori. Sakkomaksut ovat ulosottokelpoisia. Perityt uhkasakkomaksut jäävät valtion hallintaan.

Teettämisuhkamenettelyssä kaupunki korjauttaa kustannuksellaan rakennuksen puutteet. Kaupunki perii korjauskustannukset kiinteistön omistajalta. Tässäkin tapauksessa perittävät korjauskustannukset ovat ulosottokelpoisia. Teettämisuhkamenettely vaatii kaupungin varautumista tuleviin kustannuksiin.

Velvoitetun maksukyky vaikuttaa korjaustoimiin, uhkasakko- ja teettämisuhkamenettelyihin. Kiinteistön tai rakennuksen omistajan varattomuus ei suoraan poista uhkasakon oikeusvaikutuksia, mutta se vaikuttaa perintään. Henkilö on varaton silloin, kun ulosotossa on todettu varattomaksi.

Kaupungin infrapalvelu-alueen vastaus heille osoitettuihin aloiteasioihin;

” Kalliomäen alueen katusaneerauksia toteutetaan vaiheittain alkuperäisten suunnitelmien mukaisesti. Toteutusaikatauluun vaikuttaa keskeisesti eri verkostotoimijoiden (vesihuolto, sähkö- ja tietoliikenneverkot) hankkeiden yhteensovittaminen, sillä saneeraukset toteutetaan tarkoituksenmukaisesti samanaikaisesti.

Alueen maaperäolosuhteet, erityisesti kallioisuus, aiheuttavat hankkeille tavanomaista korkeampia kustannuksia sekä asettavat rajoitteita toteutukselle ja aikataulutukselle. Näistä syistä saneerausten eteneminen edellyttää investointien huolellista ajoittamista ja koordinoitua eri toimijoiden kesken.

Katualueilla sijaitsevat nykyiset sähkö- ja voimalinjapylväät poistetaan vaiheittain saneerausten yhteydessä. Poistaminen edellyttää, että korvaava maakaapelointi on toteutettu ja kaikki kiinteistöt on liitetty maakaapeliverkkoon.

Tällä hetkellä alueella käytössä olevat ilmajohdot ja pylväät ovat verkon toiminnan kannalta tarpeellisia, eikä alueella ole käyttämättömiä tai tarpeettomia rakenteita.”

Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja
Päätösehdotus	Ympäristölupalautakunta 1) merkitsee edellä esitetyn selvityksen ja toimenpiteet tiedokseen 2) esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että se merkitsee tiedokseen aloitevastauksen sekä toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.
Käsittely	Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Emmi Lintonen tuli kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana kello 17:23.
Päätös	Ympäristölupalautakunta hyväksyi ehdotuksen.

