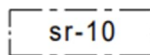


Suojelumerkityn rakennuksen purkamisedellytyksistä Seutulantalon tapauksessa

Seutulantalon suojelumerkintä

Rakennus voidaan suojella kaavalla tai lain nojalla. Jos rakennusta ei ole suojeltu, sen saa lähtökohtaisesti purkaa, kunhan kaava ei ole vanhentunut. Kaavoituksessa selvitetään rakennusten mahdollinen suojelutarve. Rakennusten suojeleminen kaavoituksen keinoin on asemakaava-alueella ensisijaista suhteessa rakennusperintölain mukaiseen suojeluun.

Seutulan talo on suojeltu vuonna 2011 asemakaavassa kaavamerkinnällä sr-10.



1275010

Rakennusala, jolla olevaa rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa (KV 23.4.2018 § 37) on todettu seuraavasti (kuva).

Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman tarkoitus on kuvata perustiedot rakennuskulttuurista ja kulttuurimaisemasta ja herättää mielenkiinto Järvenpään rakentumisen vaiheisiin ja historian ilmenemiseen nykyisessä ympäristössä. Hoitosuunnitelman on tarkoitus palvella kohteiden omistajia, rakennusvalvontaa sekä maankäytön suunnittelua, ja sen tavoitteena on edistää Järvenpään rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Hoitosuunnitelma ei kuitenkaan ole suojeluluettelo.

05.019

Seutulan talo

Seutulantie 12

Toimenpideluokka: 1: Suojeltu



Valtakunnallinen arvo: -
Maakunnallinen arvo: -
Erittäin suojeltu kohde: -
Edistääkö asemakaava säilymistä: Kyllä

Sähkölaitoksen toimitalo on valmistunut 1980-luvun puolivälissä. Sen on suunnitellut arkkitehti Jorma Pankakoski. Rakennus on nykyään Järvenpään kaupungin omistuksessa ja teknisen toimen toimistokäytössä.

Rakennuksen Seutulantien puoleinen toimisto-osa on kolmekerroksinen. Sen molemmissa päässä on päistään pyöräiset, umpinaiset ja muusta rakennusmassasta erillään olevat ja korkeammat porrashuoneet. Länsipuolella rakennusta sijaitsee yksikerroksiset neuvottelu-, ruokailu- ja infotilat. Rakennuksen massoitelu, julkisivujen aukotus ja materiaalien käyttö on hallittua ja rakennus näyttää arvokkaana ja monumentaalisena. Julkisivut on punatiiltä. Seutulantien puoleiset ikkunat ovat syvennyksessä ja syvennyksen reunat muodostavat ikään kuin tasavälisen tiiliplasterijonon. Ylimmässä kerroksessa on nauhaikkunaa ja ruskeata julkisivulevyä.

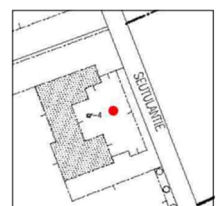
Rakennus on säilynyt alkuperäisessä asussaan. Se on arkkitehtonisesti edustava ja laadukkaasti toteutettu. Rakennuksella kaupunkikuvallista merkitystä rajaten Seutulantiä sen pohjoispäästä Kartanon koulun kanssa.

Sisältö päivitetty: 14.08.2017

Arvotuskriteerit

- Harvinaisuus
- Tyypillisuus
- Edustavuus
- x Aikuperäisyys
- Historiallinen todistusvoimaisuus
- Historiallinen kerroksisuus
- x Rakennustaiteelliset arvot
- x Ympäristöarvot

Hoitosuunnitelman alue: -



Alueiden ja kohteiden säilymisen taso määritellään ja päätetään kaavoituksen yhteydessä tai erillisellä suojelupäätöksellä.

Rakentamislain tavoitteet suojellun rakennuksen purkamisen osalta

Purkamislupaa koskevaa sääntelyä ehdotettiin täsmennettäväksi uudessa rakentamislaisissa. Rakentamislakia koskevassa mietinnössään ([YmVM 27/2022 vp](#)— [HE 139/2022 vp](#)) valiokunta tähdensi, ettei rakentamislain tarkoituksena kuitenkaan ole edistää eikä helpottaa rakennusten purkamista. Kun arvioidaan rakennuksen sopivuutta uuteen käyttötarkoitukseen, tulee lähtökohtana olla vanhan säilyttäminen ja korjaaminen. Mahdollinen rakennuksen korjaaminen tulee tehdä vanhaa kunnioittaen ja säilyttäen. Tavoitteena on korjata pitkäikäisiä rakennuksia, ei purkaa niitä.

Purkamisluvan edellytykset

Purkamisluvan edellytyksistä on säädetty rakentamislain (751/2023) 56 §:ssä. Purkamisluvan myöntämistä tai sen myöntämättä jättämisestä päättää kyseisen lain kohdan mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Rakennusvalvonta ei ole velvollinen myöntämään lupaa hakemuksesta vaan se käyttää asiassa harkintavaltaa.

Rakentamislain 56 §:n 4 momentin mukaan:

Kunta voi myöntää luvan asemakaavalla suojellun rakennuksen purkamiseen, jos:

- 1) rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta;*
- 2) rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa;*
- 3) purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen; ja*
- 4) rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä*

Edellä mainitun lain kohdan 4 momentin mukaan kunta voi siis myöntää luvan purkaa myös asemakaavalla suojellun, kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistaman rakennuksen, jos rakennus ei ole enää teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa, purkaminen johtaisi joko purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen, eikä rakennus olisi valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä. Hallituksen esityksen (HE 101/2024 vp) mukaan kaikkien edellytysten on täytyttävä yhtä aikaa. Lisäksi kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön on pitänyt omistaa rakennus vähintään kymmenen vuotta ennen purkamisluvan myöntämistä.

Määritelmällä "teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa" tarkoitetaan rakentamislain 37 §:ssä mainittuja asioita. Teknisesti toteutettavalla tarkoitetaan ratkaisua,

joka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että muun muassa kosteustekniset, palotekniset, äänitekniset sekä sisäilmasto-olosuhteiden ominaisuudet eivät heikkene. Toiminnallisesti toteutettavalla ratkaisulla tarkoitetaan ratkaisua, jonka seurauksena rakennuksen käyttäminen aiottuun käyttötarkoitukseensa ei merkittävästi heikkene verrattuna alkuperäiseen ratkaisuun. Taloudellisesti toteutettavalla tarkoitetaan tarkastelun perusteella kustannustehokkaasti toteutettavissa olevaa ratkaisua. Näitä edellytyksiä sovelletaan teknisten vaatimusten täyttämiseksi. Rakennuksen purkaminen voisi tulla kysymykseen esimerkiksi tilanteessa, jossa RKY-merkinnällä varustettu koulu tai päiväkotitalo olisi niin huonossa kunnossa, ettei sitä saa käyttää.

Rakennuksen tai alueen valtakunnallinen tai maakunnallinen merkittävyys voi käydä ilmi useista eri lähteistä. Arvo voi perustua inventointiin, erilaisiin selvityksiin, asiantuntijan tai viranomaisen lausuntoon tai päätökseen. Valtakunnallisella merkittävyydellä tarkoitetaan asemaa, joka kohteella on, kun se on arvioitu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi koko maan laajuisen tarkastelun perusteella. Maakunnallisella merkittävyydellä tarkoitetaan asemaa, joka kohteella on, kun se on arvioitu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi maakunnan laajuisen tarkastelun perusteella. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit, jotka koskevat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) muodostavat tietopohjan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisten kulttuuriympäristön arvojen huomioimiselle rakennetussa ympäristössä. Merkittävä osa maakunnallisesti merkittävien rakennusten ja alueiden inventoinneista laaditaan maakuntakaavoituksen taustaselvitysten yhteydessä. Kulttuuriympäristöselvityksiä tehdään myös muilla kaavatasoilla ja maakunnallinen arvo voi tulla esiin myös rakennushistoriaselvityksessä. Kuten valtakunnallisten arvojen kohdalla, maakunnallinen merkittävyys voi ilmetä myös asiantuntijan tai viranomaisen lausunnosta (esimerkiksi alueellinen vastuumuseo tai Museovirasto). Näin ollen kaavamerkintä ja kaavamääräys tai rakennussuojelupäätös voi maakunnallisen merkittävyyden osalta perustua kyseiseen lausuntoon. Valtakunnallisesti merkittäviä kohteita ovat esimerkiksi Eduskuntatalo, Finlandia-talo, Turun tuomiokirkko, Helsingin rautatieasema, Jokioisten kartano, Vaasan korkeakoulualueen rakennukset, Nurmijärven Kiljavan sairaala ja Paimion parantola. Maakunnallisesti merkittäviä kohteita ovat esimerkiksi Lauttasaaren kartano, Villa Solkulla Espoo, Skogsterin tavaratalo Hämeenlinna, Jyväskylän Pyhän Olavin kirkko, Laukaan Kuhankosken 1920-luvun laitosrakennukset, Hattulan vanha kirkko.

Edellytysten täyttymisen arviointia Seutulantalons tapauksessa

- 1) Rakennus on ollut kunnan tai kuntaomisteisen yhtiön omistuksessa vähintään kymmenen vuotta
 - Rakennus on käytettävissä olevien tietojen mukaan tullut kaupungin omistukseen vuonna 2002. Järvenpään kaupunki on omistanut Seutulantalons rakennuksen näin

ollen vähintään kymmenen vuoden ajan, joten tältä osin rakentamislain mukainen vaatimus Seutulantalon osalta täyttyy.

2) Rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa

- Muun muassa rakentamisen lainsäädännön valmistelussa ja sen tulkitsemisen kanssa vuosikymmeniä toiminut juristi Lauri Jääskeläinen on avannut näiden vaatimusten täyttämistä Rakennustarkastusyhdistykselle tuottamassaan [kirjoituksessaan](#) seuraavasti:
 - teknisesti toteutettavalla tarkoitetaan ratkaisua, joka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että muun muassa kosteustekniset, palotekniset, äänitekniset sekä sisäilmasto-olosuhteiden ominaisuudet eivät heikkene.
 - toiminnallisesti toteutettavalla ratkaisulla tarkoitetaan ratkaisua, jonka seurauksena rakennuksen käyttäminen aiottuun käyttötarkoitukseensa ei merkittävästi heikkene verrattuna alkuperäiseen ratkaisuun.
 - taloudellisesti toteutettavalla tarkoitetaan tarkastelun perusteella kustannustehokkaasti toteutettavissa olevaa ratkaisua. Näitä edellytyksiä sovelletaan teknisten vaatimusten täyttämässä.
- Kirsi Martinkauppi, vastuullisuusjohtaja, entinen hallitusneuvos ja ympäristöministeriön Rakennukset ja rakentaminen -yksikön johtaja, joka on esitellyt hallituksen esitykset HE 101/2024 vp (rakentamislain korjaussarja), HE 139/2022 vp (rakentamislaki) ja HE 81/2012 vp (ns. MRL I-paketti olennaisista teknisistä vaatimuksista), on omassa kaupungille toimitetussa ja 3.5.2026 lausunnossaan todennut muun ohella, että rakentamislain 56 §:n 4 momentin kohtien 1, 2, 3 ja 4 on kaikkien täytyttävä, jotta kunta voisi purkaa kaavalla suojelemaisensa rakennuksen. Martinkauppi on lausunnossaan tuonut lisäksi esille, että tulkintahaasteen on aiheuttanut edellä mainitun lain kohdan kohta 2 ja siinä mainittu vaatimus, jonka mukaan rakennus ei ole teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti korjattavissa. Olennaista Martinkaupin mukaan tältäkin osin on se, ettei kohtaa 2 voida jakaa osiin ja tarkastella jokaista vaatimusta erikseen vaan, jotta kohta 2 täytyisi, on se ymmärrettävä kokonaisuutena.
- Tämän kriteerin rakentamislain mukaista täyttymistä ei ole tässä kohdin vielä mahdollista. Arviointi edellyttää riittävien kuntoselvitysten laatimista kyseisestä rakennuksesta arvioinnin ja päätöksenteon tueksi.

3) Purkaminen johtaa purkumateriaalin uudelleenkäyttöön tai kierrätykseen

- [Hallituksen esityksen](#) mukaan olennaista rakennuskohteen purkamiselle tällä perusteella olisi se, että purkaminen johtaisi purkumateriaalin uudelleenkäyttöön

tai kierrätykseen. Pienikin määrä riittäisi kriteerin täyttymiseen. Uudelleenkäytöstä/ kierrättämisen määrästä en löytänyt tarkempaa ohjeistusta.

- Rakentamislain mukainen vaatimus on täytettävissä Seutulantalon tapauksessa.
- 4) Rakennus ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä.
- Rakentamislain mukainen vaatimus täyttyy Seutulantalon tapauksessa. Seutulantaloa ei ole arvoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäväksi.

Edellä mainituin perustein vaikuttaisi siltä, että rakentamislain 56 §:n 4 momentin mukaiset purkamisen edellytykset saattaisivat Seutulantalon osalta täyttyä. Kohdan 2 mukaisten edellytysten täyttymistä on kuitenkin mahdollista arvioida vasta kuntoselvitysten valmistuttua.

Kiinteistön omistajan kunnossapitovastuu

Rakentamislain 140 §:n mukaan

Rakennuksen omistajan on:

1) pidettävä rakennus ympäristöineen sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä;

2) pidettävä rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset;

3) seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.

Kaavassa tai lain nojalla suojellun rakennuksen omistajan on rakennuksen käytössä ja kunnossapitamisessa lisäksi otettava huomioon rakennussuojelusta johtuvat vaatimukset heikentämättä rakennuksen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvää ylläpitoa.

Rakentamislain 141 §:n mukaan, jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi.

Kuuleminen ja museoviranomaisen lausunto

Kunnan on rakentamislain 65 §:n mukaan ennen purkamislupaa koskevan päätöksen tekemistä kuultava naapureita.

Kunnan on lisäksi lain 66 §:n mukaan pyydettävä museoviranomaisen lausunto silloin, kun lupaa haetaan kohteeseen tai alueelle, jota koskee rakennussuojelu kaavan tai lain nojalla. Lausunto on annettava kuukauden kuluessa lausuntopyynnön saapumisesta.

Museoviranomaisen antamat lausunnot ovat keskeisessä asemassa rakennusvalvonnan tehdessä päätöksiä rakennussuojelun piiriin kuuluvista kohteista. Mikäli kaupunki asian käsittelyn myöhemmässä vaiheessa päättäisi, että Seutulantalon osalta purkulupaa tullaan hakemaan, tulisi rakennuksen tilannetta kartoittaa Keski-Uudenmaan alueellisen vastuuseon kanssa jo ennen virallisen purkulupahakemuksen jättämistä. On mahdollista, että museoviranomaisen lausunto Seutulantalon purkua koskevassa asiassa on kriittinen, mahdollisesti jopa kielteinen.

Toimivalta

Järvenpään kaupungin hallintosäännön mukaan 18 luvun 1 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää rakennuksen purkamisesta silloin, kun rakennuksen purkamiskustannukset ovat 250 000 – alle 1 000 000 euroa. Näin ollen toimivalta päättää purkamisluvan hakemisesta on Seutulantalon tapauksessa kaupunginhallituksella.

Mahdollisen kaupunginhallituksen päätöksen mukaisen purkulupahakemuksen käsittelee ja siitä päättää Järvenpään kaupungin lupajaoston toimintasäännön mukaisesti rakennusvalvonnan viranhaltija.

Muutoksenhaku

Viranhaltijan tekemään purkamislupapäätökseen voi vaatia oikaisua.

Rakentamislain 182 §:n mukaan:

Valitusoikeus purkamisluvasta on:

1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;

2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;

3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;

4) kunnalla.

Yhteenveto

Edellä esitetysti rakentamislain 56 §:n 4 momentin mukaiset purkamisen edellytykset saattaisivat Seutulantalon osalta täytyä. Kohdan 2 mukaisen kriteerin täyttymistä ei kuitenkaan ole tässä kohdin vielä mahdollista arvioida. Arviointi edellyttää riittävien kuntoselvitysten laatimista kyseisestä rakennuksesta arvioinnin ja päätöksenteon tueksi. Seutulantalon tapauksessa tulee lisäksi huomioida rakennuksen omistajalle asetettu kunnossapitovelvollisuus sekä museoviranomaisen oletettu kriittinen, mahdollisesti jopa kielteinen, suhtautuminen Seutulantalon purkuun. Rakennusvalvonnan tulee mahdollista purkamislupahakemusta käsitellessään huomioida kaikki käsiteltävään yksittäistapaukseen liittyvät seikat ja ratkaista asia kokonaisarviointiin perustuen.

Järvenpäässä 6.5.2026

Jouni Vastamäki

johtava rakennustarkastaja

Laura Rainetoja

kaupunginjuristi

Eveliina Taipale

juristi