

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 08.10.2024 § 85

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 08.10.2024

§ 85

Terveysturvallisuuslain 27, 51 ja 53 §:n mukaisen määräyksen antaminen, Asunto Oy Loviisankulma

4338/11.02.01.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

terveydensuojeluinsinööri Marjo Pärnänen 044 4164849

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunkikehitysjohtaja Alho Olli

Päätösehdotus

Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunta määrää terveydensuojelulain (763/1994) 27, 51 ja 53 §:n mukaisesti rakennuksen omistajan, Asunto Oy Loviisankulman, korjaamaan rakennuksen omistajan vastuulla olevan perusjärjestelmiin kuuluvan painovoimaisen ilmanvaihdon ja korvausilmansaannin asianmukaiseksi [REDACTED] huoneistossa sekä kiinteistön jokaisessa asuinhuoneistoissa / yleiset tilat, taloyhtiön toimittaman hormitutkimuksen (Suomen Hormistokeskus Oy:n hormitutkimus, päiväys 23.5.2024) sekä korjaussuunnitelman, (LVI-suunnittelu PAM-energia Oy, päiväys 5.9.2024) mukaisesti, viivytyksettä, kuitenkin

30.3.2025 mennessä. Päätös pannaan täytäntöön terveydensuojelulain 56 §:n mukaisesti muutoksenhausta huolimatta.

Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunta tehostaa määräystä juoksevilla uhkasakolla, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu määräaikaan mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä päävelvoitteelle on 5 000 € ja lisäerä jokaista uhkasakojaksoa on 2 000 €. Uhkasakkolain 10 §:n nojalla uhkasakko voidaan tuomita maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiselle ole pätevää syytä.

Kiinteistön omistaja voidaan tuomita maksamaan asetettu uhkasakon kiinteä peruserä määräajan päätyminen jälkeen (5 000 euroa) ja lisäksi, jos sama päävelvoite on edelleen myöhemmin täyttämättä, voidaan määrätä maksamaan uhkasakon lisäerä (2 000 euroa). Lisäerien määräämisen tarkastelujakso on kaksi kuukautta kerrallaan eli jokaisesta kahden kuukauden jaksosta, jonka aikana kiinteistön omistaja on rikkonut määräystä, voidaan sille tuomita uhkasakon lisäerä. Lisäerän tarkastelujakso alkaa peruserän tuomitsemispäätöstä seuraavan kalenterikuukauden alusta. Määräystä on noudatettava mahdollisesta valituksesta huolimatta.

Perusteluosa

Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunta on asettanut 19.3.2024, terveydensuojelulain 27 ja 51 §:n mukaisen määräyksen Asunto Oy Loviisankulmalle, diaari nro 1174/11.02.01.01/2024 (oheismateriaali). Päätösehdotuksessa Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunta oli määrännyt terveydensuojelulain (763/1994) 27 ja 51 §:n mukaisesti rakennuksen omistajan, Asunto Oy Loviisankulman, korjaamaan

(oheismateriaali). Raporteista on Lahden ympäristöterveys tehnyt erillisen asiakirjatarkastuksen, päiväys 27.8.2024 (oheismateriaali).

Ympäristöterveys on kuullut asianosaisia hallintolain 34 ja 36 §:n mukaisesti kirjallisesti 27.8.2024 päivätyllä kuulemiskirjeellä sähköisesti (oheismateriaali). Kuulemiskirjeessä taloyhtiölle, Lahden ympäristöterveys oli pyytänyt lisätietona määräajalla toimitettavaksi, 20.9.2024 mennessä As Oy Loviisankulman painovoimaisen ilmanvaihdon korjaussuunnitelman. Korjaussuunnitelma toimitettu tiedoksi Lahden ympäristöterveyteen sähköpostitse 17.9.2024(oheismateriaali), josta Lahden ympäristöterveys on tehnyt asiakirjatarkastuksen, tarkastuskertomus, päiväyksellä 27.9.2024 (oheismateriaali).

Kuulemiskirjeessä taloyhtiölle tuotu tiedoksi että, toimitettujen asiakirjojen ja tehtyjen selvitysten perusteella, Lahden ympäristöterveys tulee esittämään kunnan terveydensuojeluviranomaiselle, taloyhtiö As Oy Loviisankulmalle annetulle korjausmääräyksen asettamiselle, lisääntäen korjaaville toimille kiinteistössä, 30.3.2025 mennessä.

Taloyhtiö on toimittanut Lahden ympäristöterveyteen vastineen sähköisesti 17.9.2024 (oheismateriaali), jossa kirjattuna, taloyhtiön hallituksen tahtotilana on saattaa painovoimainen ilmanvaihto toimivaksi siten, miten se on mahdollista olosuhteet (esim. sää) huomioon ottaen painovoimaisen ilmanvaihdon ollessa kyseessä.

Vastineessa taloyhtiö on huomauttanut ja pitänyt kohtuuttomana vaatimusta koko rakennuksen painovoimaisen ilmanvaihdon korjauksia, koska rakennuksessa on yhteishallinta-alueita naapuritaloyhtiön kanssa: mm. kokoustiloja (ent. elokuvateatteri) ja autohalli. Yhteishallinnassa olevien tilojen osalta taloyhtiö ei voi yksipuolisesti lähteä tilojen korjauksia selvittämään ja toteuttamaan. Näiden tilojen osalta ei ole suoritettu

kartoituksia/tutkimuksia eikä niitä ole sisällytetty korjaussuunnitelmaan. Kiinteistössä suoritettut tutkimukset ja laaditut korjaussuunnitelmat on laadittu käsittämään taloyhtiössä ensisijaisesti asunnot sekä rappukäytävä.

Terveydensuojelulain 1 §:n mukaan terveydensuojelulain tarkoituksena on väestön ja yksilön terveyden ylläpitäminen ja edistäminen sekä ennalta ehkäistä, vähentää ja poistaa sellaisia elinympäristössä esiintyviä tekijöitä, jotka voivat aiheuttaa terveyshaittaa (terveydensuojelu).

Terveydensuojelulaissa tarkoitetaan terveyshaitalla ihmisessä todettavaa sairautta, muuta terveydenhäiriötä tai sellaisen tekijän tai olosuhteen esiintymistä, joka voi vähentää väestön tai yksilön elinympäristön terveellisyttä.

Terveydensuojelulain 26 §:n mukaan asunnon ja muun sisätilan sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa.

Terveydensuojelulain 27 §:n 1 momentin mukaan, jos asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyy melua, tärinää, hajua, valoa, mikrobeja, pölyä, savua, liiallista lämpöä tai kylmyyttä taikka kosteutta, säteilyä tai muuta niihin verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa tai muussa tilassa oleskelevälle, toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi on ryhdyttävä viipymättä.

Terveydensuojelulain 27 §:n 2 momentin mukaan, jos haitta aiheutuu asuinhuoneiston tai muun oleskelutilan rakennuksen rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perusjärjestelmistä, haitan poistamisesta vastaa rakennuksen omistaja, ellei muualla laissa toisin säädetä. Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa sen, jonka

vastuulla haitta on, ryhtymään viipymättä tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi.

Terveydensuojelulain 51 §:n mukaan kunnan terveydensuojeluviranomaisella on oikeus antaa yksittäisiä kieltoja ja määräyksiä, jotka ovat välttämättömiä terveyshaitan poistamiseksi tai sen ehkäisemiseksi.

Terveydensuojelulain 53 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten mukaisen velvollisuutensa, valvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa asianomaisen määräajassa oikaisemaan sen, mitä on oikeudettomasti tehty tai lyöty laimin. Terveydensuojelulain 56 §:n mukaisesti 27, 51 ja 53 §:ssä tarkoitettu päätös voidaan panna täytäntöön muutoksenhausta huolimatta.

Asumisterveysasetuksen 8 §:n mukaan ilmanvaihdon ulkoilmavirran tulee olla rakennuksen käytön mukaisesti riittävä ja sen laadun tulee olla riittävän puhdasta. Ilmanvaihto tulee järjestää siten, että sisäilma vaihtuu koko oleskeluvyöhykkeellä.

Asumisterveysasetuksen 9 §:n mukaan, asunnon ilmanvaihdon ulkoilmavirran tulee olla käytön aikana vähintään 0,35 dm³/s neliometriä kohden kaikissa asuinhuoneissa.

Ympäristöterveyden tekemillä tarkastuksilla on todettu asunnon ilmanvaihdossa olosuhde, joka voi aiheuttaa terveyshaittaa. Taloyhtiö ei ole noudattanut ympäristöterveyden antamia kehotuksia ja tästä syystä on rakennus- ja ympäristölupalautakunnan tarpeen antaa terveydensuojelulain 27, 51 ja 53 §:n mukainen määräys rakennuksen omistajan vastuulla olevan

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta

Päätöspäivämäärä 08.10.2024 § 85

perusjärjestelmiin kuuluvan painovoimaisen ilmanvaihdon ja korvausilmansaannin asianmukaiseksi Loviisankatu 3 A 2 huoneistossa.

Sovelletut oikeusohjeet

Terveysturvallisuuslaki 763/1994 1, 26, 27, 51, 53, 56 §

Asumisterveysasetus 545/2015 8 ja 9 §

Hallintolaki 434/2003 34, 36 §

Ulkosakkolaki 1113/1990

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Mari Saarela, Asunto Oy Loviisankulma, isännöitsijä, Lahden isännöitsijätoimisto Oy, Vesijärvenkatu 26, 15140 Lahti