

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 13.05.2025

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 13.05.2025

Terveystensuojelulain 27, 51 ja 53 §:n mukaisen määräyksen antaminen, Kiinteistö Oy Nastolan Toukola

2052/11.02.01.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

terveydensuojeluinsinööri Sami Niemelä, 0444164596

Päätös

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunta määrää Kiinteistö Oy Nastolan Toukolan terveydensuojelulain (763/1994) 27, 51 ja 53 §:n mukaisesti: teettämään huoneistoon [REDACTED] 14 vuorokauden jatkuvaseurantaisten olosuhdeseurantamittauksen, selvittämään huoneiston [REDACTED] kylpyhuoneen lattian korvausilmaventtiilin toimivuus sekä selvittämään olohuoneen alapohjarakenteen ja tekemään alapohjarakenteen betonilaattaan kosteusmittauksia.

Päävelvoitteet

Päävelvoite 1:

Huoneistossa [REDACTED] tulee tehdä 14 vuorokauden mittainen jatkuvaseurantainen olosuhdemittaus makuuhuoneesta ja olohuoneesta. Olosuhdemittauksessa seurataan huoneiston lämpötilaa, suhteellista kosteutta, hiilidioksidipitoisuutta sekä huoneiston paine-eroa ulkovaipan yli.

Olosuhdemittausten tekijällä tulee olla Terveysturvallisuuslain 49 §:n mukainen pätevyys (RTA/rakennusterveysasiantuntija). Ennen olosuhdemittausten aloittamista mittauksen tekävän asiantuntijan tulee olla yhteydessä Lahden ympäristöterveyteen.

Olosuhdemittausraportti tulee toimittaa Lahden ympäristöterveyteen viimeistään 15.6.2025.

Päävelvoite 2:

Huoneiston [REDACTED] kylpyhuoneen lattiassa olevan korvausilmaventtiilin toimivuus tulee selvittää. Selvityksestä tulee käydä ilmi, että ilma liikkuu venttiilissä oikeaan suuntaan eikä venttiilissä ole tukoksia. Kiinteistön omistajan tulee toimittaa edellä mainittu kirjallinen selvitys korvausilmaventtiilin toimivuudesta Lahden ympäristöterveyteen viimeistään 15.6.2025.

Päävelvoite 3:

Huoneiston ■■■■■ olohuoneen osalta alapohjarakenne tulee selvittää ja tarvittaessa tulee tehdä rakenneavauksia, mikäli rakennetyyppi ei ole muutoin varmuudella tiedossa.

Alapohjarakenteen betonilaattaan tulee tehdä kosteusmittauksia, mikäli rakenneavausten yhteydessä havaitaan viitteitä alapohjalaatan märkyydestä pintakosteuden tunnistimella mitattuna. Mittaukset tulee tällöin tehdä vähintään kahdesta mittapistestä, kahdesta eri syvyydestä, joista toinen on vertailupiste oletettavasti kuivasta kohdasta ja toinen mahdollisesti kastuneesta kohdasta. Mittaukset tulee tehdä porareikämittauksin betonin suhteellisen kosteuden mittaus ohjeen (RT-kortti 103333) mukaan.

Selvitys rakenteesta sekä rakenteen kosteusolosuhteista tulee toimittaa Lahden ympäristöterveyteen viimeistään 15.6.2025.

Määräyksen tehostaminen

Lahden Kaupungin Rakennus- ja ympäristölautakunta tehostaa määräystä/määräyksiä juoksevilla uhkasakolla, jos **päävelvoitteita 1.** ei ole noudatettu edellä mainittuun määräaikaan mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä päävelvoitteelle on 4 000 € ja lisäerä jokaista uhkasakkojaksoa kohden on 1 000 €.

Lahden Kaupungin Rakennus- ja ympäristölautakunta tehostaa määräystä/määräyksiä juoksevilla uhkasakolla, jos **päävelvoitetta 2.** ei ole noudatettu edellä mainittuun määräaikaan mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä päävelvoitteelle on 4 000 € ja lisäerä jokaista uhkasakkojaksoa kohden on 1 000 €.

Lahden Kaupungin Rakennus- ja ympäristölautakunta tehostaa määräystä/määräyksiä juoksevilla uhkasakolla, jos **päävelvoitetta 3.** ei ole noudatettu edellä mainittuun määräaikaan mennessä. Juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä päävelvoitteelle on 4 000 € ja lisäerä jokaista uhkasakkojaksoa kohden on 1 000 €.

Uhkasakkolain 10 §:n nojalla uhkasakko voidaan tuomita maksettavaksi, jos velvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiselle ole pätevää syytä. Kiinteistön omistaja voidaan tuomita maksamaan asetettu uhkasakon kiinteä peruserä määräajan päätyamisen jälkeen (4 000 euroa) ja lisäksi, jos samat päävelvoitteet ovat edelleen myöhemmin täyttämättä, voidaan määrätä maksamaan uhkasakon lisäerä (1000 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 ympäristöterveys on suorittanut tarkastuskäynnin huoneistossa [REDACTED] 13.11.2024 (Oheismateriaali). Tarkastuksen perusteella kiinteistön omistajalle on annettu toimenpidesuosituksia ja toimenpidevaatimuksia terveyshaitan arvioimiseksi.

Tarkastuskertomuksessa on kiinteistön omistajaa velvoitettu teettämään 14 vuorokauden mittainen jatkuvaseurantainen olosuhdemittaus makuu- ja olohuoneesta. Olosuhdemittauksessa on velvoitettu seuraamaan hiilidioksidia, lämpötilaa, suhteellista kosteutta. Kiinteistön omistajaa on velvoitettu teettämään 14 vuorokauden mittainen jatkuvaseurantainen paine-eroseurantamittaus ulko- ja sisäilman välillä makuu- ja olohuoneesta. Kiinteistön omistajaa on velvoitettu selvittämään kylpyhuoneen korvausilmaventtiilin toiminta ja tarkoitus.

Kiinteistön omistajaa on velvoitettu myös tekemään olohuoneen lattiarakenteeseen rakenneavauksia ja selvittämään alapohjarakenne. Alapohjarakenteen betonilaattaan on velvoitettu tekemään kosteusmittauksia vähintään kahdesta mittapistestä, joista toinen on vertailupiste oletettavasti kuivasta kohdasta ja toinen mahdollisesti kastuneesta kohdasta. Mittaukset on velvoitettu tekemään betonin suhteellisen kosteuden mittaus ohjeen (RT-kortti 103333) mukaan.

Toimenpidevaatimuksissa mainitut velvoitteet on saanut toteuttaa vain Terveystensuojelulain 49 §:n mukainen asiantuntija. Tutkimusraportti tuli toimittaa Lahden ympäristöterveyteen 28.2.2025 mennessä. Ennen tutkimusten aloittamista

tutkimuksen tekevän asiantuntijan tuli olla yhteydessä terveydensuojeluinsinööri Sami Niemelään.

Kiinteistönomistaja ei ole toimittanut Lahden ympäristöterveyteen toimenpidevaatimukseen liittyvää kuntotutkimusraporttia eikä ole antanut kirjallista selvitystä asiaan liittyen.

Ympäristöterveys on kuullut asianosaisia hallintolain 34 ja 36 §:n mukaisesti kirjallisesti 20.4.2025 päivätyllä kuulemiskirjeellä sähköisesti (Oheismateriaali).

Huoneiston ■■■ asukas on antanut vastineen sähköpostilla määräajan sisällä, jossa hän on todennut, että huoneiston tilanne ei ole korjaantunut (Oheismateriaali).

Kiinteistön omistaja on antanut vastineen sähköpostilla (Oheismateriaali) määräajan sisällä, jossa hän on kertonut kylpyhuoneen lattiassa olevan venttiilin olevan korvausilmaventtiili. Lisäksi kiinteistön omistaja on kertonut voivansa asentaa ikkunoiden yläkarmiin erillisiä korvausilmaventtiileitä.

Kiinteistön omistaja ei ole kuitenkaan antanut selvitystä olemassa olevien korvausilmaventtiileiden toimivuudesta.

Kiinteistön omistaja ei ole myöskään toimittanut vaadittua olosuhdeselvitysraporttia.

Sovelletut oikeusohjeet

Terveydensuojelulaki (763/1994) 1, 26, 27, 49, 51, 53, 56 §

Asumisterveysasetus (545/2015) 8, 9, 20, 21 §

Hallintolaki (434/2003) 34, 36 §

Ulkasakkolaki (1113/1990) 4, 6, 7, 8, 9, 10 §

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Rakennus- ja ympäristölupautakunta

Päätöspäivämäärä 13.05.2025

Toimenpiteet

Saantitodistuskirjeenä omistaja Kiinteistö Oy Nastolan Toukola, [REDACTED]

[REDACTED]; ja sähköpostitse [REDACTED] kirjeenä asukas [REDACTED]

[REDACTED]; sähköinen tiedoksisaanti Maanmittauslaitos,

viranomaispaatokset@maanmittauslaitos.fi