

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 13.05.2025

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 13.05.2025

Toimenpidepyyntö rakennusvalvonta-asiassa, askeläännet

1613/10.03.00.08/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

valvontainsinööri Kemppe Juliana, p. 044 483 1972

Päätös**Esittelijä**

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää, että rakennusvalvonnalle tehty toimenpidepyyntö on tutkittu riittävästi eikä anna aiheutta enempin toimenpiteisiin.

Perusteluosa

Huoneiston haltija on tehnyt 8.1.2025 terveydensuojeluviranomaiselle ilmoituksen terveyshaittaepäilystä kiinteistöllä 398-1-12-6 sijaitsevasta huoneistostaan [REDACTED]. Terveydensuojelu on siirtänyt asian rakennusvalvonnalle 20.1.2025.

Toimenpidepyynnön tekijä on ilmoittanut, että huoneistojen [REDACTED] (toimenpidepyynnön tekijän) ja [REDACTED] (yläpuolinen huoneisto) välinen välipohja ei toimi askelääntä eristävänä ja että yläpuolisesta huoneistosta tuleva askelääni aiheuttaa paineaaltotapaisen kiputuntemuksen korvaan toimenpidepyynnön tekijän huoneistossa.

Perustuslain 21 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheutonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa tai muussa viranomaisessa sekä oikeus saada oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan koskeva päätös tuomioistuimen tai muun riippumattoman lainkäyttöelimen käsiteltäväksi.

Kuntaliiton hallintopakko-ohjeistuksen mukaan asia tulisi aina saattaa rakennusvalvontaviranomaisena toimivan toimielimen käsiteltäväksi, mikäli valvontailmoitus on tehty kirjallisesti ja/tai ilmoittaja vaatii toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan huomioiden, että asuinhuoneistojen käyttöönotosta on kulunut jo yli 10 vuotta ja ettei tänä aikana valituksia ole tullut ennen nykyistä huoneiston haltijaa, ei ongelmaa voi pitää kovin huomattavana. Erityissuunnitelmien ja asiantuntijalausunnon perusteella ei ole syytä epäillä, etteikö rakennus täyttäisi siihen rakentamisen ajankohtana kohdistuneita vaatimuksia.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan rakennuksesta tai sen osasta ei ole todistettua vaaraa terveellisyydelle eikä siihen kohdistu terveellisyyden johdosta ilmeisen välttämättömiä korjaustoimenpiteitä, joiden vuoksi rakennusvalvontaviranomaisen tulisi ryhtyä asiassa toimenpiteisiin.

Asumisterveysasetuksen (545/2015) mukaan asunnossa tai muussa oleskelutilassa olevan terveyshaitan toteaa terveydensuojeluviranomainen. Yleinen etu ei vaadi rakennusvalvontaa ryhtymään asiassa toimenpiteisiin.

Tehdyt toimenpiteet ja tutkinta

Toimenpidepyynnön ja siihen liittyvän sähköpostikeskustelun johdosta rakennusvalvonta on saanut taloyhtiöltä selvityksen 4.2.2025 sekä siihen liittyvän aineiston 7.2.2025. Selvitys ja aineisto on kokonaisuudessaan nähtävänä lautakuntakäsittelyssä.

Kohdekiinteistöä on laajennettu rakentamalla kaksi lisäkerrosta asuinkäyttöön.

Rakentaminen on toteutettu rakennusluvalla 398-2012-52 sekä siihen liittyvillä rakentamisen aikaisten muutosten luvilla 398-2015-324 ja 398-2015-783.

Rakennusluvalla on luvitettu asuinkerrosten laajennuksen lisäksi liiketilojen ja julkisivujen muutoksia. Rakennuskohteen tilat on hyväksytty käyttöön otettaviksi rakennusvalvonnan toimesta useassa osittaisessa loppukatselmuksessa vuosien 2013 ja 2015 välisenä aikana. Asuinhuoneistot on loppukatselmoitu 28.8.2014.

Rakentamisajankohtana suurimmat sallitut askeläänitasoluvun arvot on määrätty Suomen Rakentamismääräyskokoelman osassa C1 Ääneneristys ja meluntorjunta rakennuksessa, Määräykset ja ohjeet 1998. Määräyksen mukainen arvo luetaan Taulukosta 2.1 Asuinrakennuksissa noudatettavat akustiset vaatimukset, Suurimmat sallitut askeläänitasoluvun $L'_{n,w}$ (dB) arvot, Asuinhuoneistoa ympäröivistä tiloista keittiöön tai muuhun asuinhuoneeseen, yleensä: 53 dB. Rakennustöiden aikana rakennusvalvontaan toimitetuissa erityissuunnitelmissa asuntojen välisen välipohjan askeläänitasoluvuksi on esitetty $L'_{n,w} < 53$ dB. Ilmoitettu arvo täyttää ajankohdan vaatimuksen.

Taloyhtiön toimittaman selvityksen mukaan ongelma rajoittuu huoneiston nykyiseen haltijaan. Aiemmat asukkaat eivät tai viereisen rapun asukkaista ole valittaneet häiritsevistä äänistä. Taloyhtiön teettämän ulkopuolisen asiantuntijan lausunnon mukaan rakennuksen suunnitellut ääneneristysratkaisut täyttävät maankäyttö- ja rakennuslaissa rakentamiselle asetetut vaatimukset.

Toimepidepyynnön tekijän viestit sisältävät myös laatuun, toimintatapaan ynnä muihin asioihin liittyviä seikkoja, jotka eivät rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan kuulu rakennusvalvontaviranomaisen valvontatehtäviin, vaan ovat taloyhtiön ja osakkaan tai taloyhtiön ja urakoitsijan välisiä sopimusasioita.

Sovelletut lainkohdat

Rakentamislaki 100.1 §

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa kaavoituksen noudattamista sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä alueidenkäyttölaissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään rakentamistoiminnasta. Lisäksi kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa tässä laissa tarkoitettua rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä tässä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. Rakennusvalvontaviranomaisen on huolehdittava rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvottava rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta.

Rakentamislaki 140 §

Rakennuksen kunnossapito

Rakennuksen omistajan on:

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

Rakentamislaki 141 §

Rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti

Jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen

Rakennus- ja ympäristölupalaakunta

Päätöspäivämäärä 13.05.2025

on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi.

Ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Perustuslaki 21 §

Hallintolaki 19 §, 20 §, 31 §, 43.1 §, 47 §

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Ote: toimenpidepyynnön tekijä [REDACTED], toisen kohdehuoneiston haltijat [REDACTED], kohdekiinteistön isännöitsijä Kari Jarvansalo / Retta Isännöinti Oy, Aleksanterinkatu 7, 2. krs, 15110 Lahti