

Rakennus- ja ympäristölupautakunta

Päätöspäivämäärä 13.05.2025

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupautakunta, 13.05.2025

Terveystensuojelulain 27, 51 ja 53 §:n mukaisen määräyksen antaminen, Asunto Oy
Säästö-Mukkula

2039/11.02.01.01/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

terveydensuojeluinsinööri Sami Niemelä, 0444164596

Päätös

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Lahden rakennus- ja ympäristölupautakunta määrää Asunto Oy Säästö-Mukkulan
terveydensuojelulain (763/1994) 27, 51 ja 53 §:n mukaisesti tekemään [REDACTED]
asunnon osalta selvityksen, joka sisältää korjaussuunnitelman havaittujen kosteus-
ja mikrobivaurioiden sekä korjaussuunnitelman [REDACTED] huoneiston ilmanvaihdon osalta.

Päävelvoitteet**Päävelvoite 1:**

Kiinteistön omistajan tulee toimittaa selvitys korjaavista toimenpiteistä, joilla
poistetaan Polygonin tutkimuksissa (Työnumero: 1296654) ilmi tulleet kosteus- ja
mikrobivauriot tai vaihtoehtoisesti estetään kosteus- ja mikrobivaurioiden

epäpuhtauksille altistuminen asunnossa ■■■. Selvityksen tulee sisältää korjaussuunnitelmat työselostuksineen sekä selkeä aikataulu toimenpiteiden toteutukseen. Selvitys tulee toimittaa Lahden ympäristöterveyteen 15.6.2025 mennessä.

Päävelvoite 2:

Kiinteistön omistajan tulee toimittaa selvitys asunnon ■■■ ilmanvaihtoon kohdistuvista toimenpiteistä. Selvitys tulee toimittaa Lahden ympäristöterveyteen 15.6.2025 mennessä.

Määräyksen tehostaminen

Lahden Kaupungin Rakennus- ja ympäristölautakunta tehostaa määräystä/määräyksiä juoksevalla uhkasakolla, jos **päävelvoitetta 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 juoksevalla 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 €.

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 päätymisen 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 [REDACTED] huoneistossa 16.5.2024 (Oheismateriaali), jonka perusteella kiinteistön omistajaa on velvoitettu tekemään kosteustekninen kuntotutkimus huoneistoon [REDACTED] 5.8.2024. Kehotus kuntotutkimuksen suorittamisesta annettiin, jotta Lahden ympäristöterveys voi arvioida terveyshaittaa huoneistossa [REDACTED].

Polygon Oy suoritti kosteusteknisen kuntotutkimuksen huoneistoon [REDACTED] 4.7.2024.

Lahden ympäristöterveys teki asiakirjatarkastuksen 5.8.2024 (Oheismateriaali)

Polygon Oy:n tekemän raportin (Työnumero: 1296654) perusteella.

Asiakirjatarkastuksessa todettiin tarve lisätutkimuksille ja terveyshaitta arvioitiin mahdolliseksi. Kiinteistön omistajalta vaadittiin selvitystä korjaavista toimenpiteistä ja lisätutkimuksista 10.11.2024 mennessä.

Polygon Oy teki lisätutkimuksia huoneistoon [REDACTED] 28.8.2024 ja 2.9.2024. Lahden ympäristöterveys teki lisätutkimusten perusteella uuden asiakirjatarkastuksen 2.10.2024 (Oheismateriaali). Lahden ympäristöterveys totesi asiakirjatarkastuksen yhteenveto kappaleessa seuraavaa: "Tehtyjen lisätutkimusten sekä aiempien tutkimusten perusteella voidaan todeta, että huoneistossa [REDACTED] on laajoja kosteusvaurioita sekä paikallisia mikrobivaurioita. Asunnon olosuhteet

mahdollistavat mikrobivaurioiden muodostumisen rakenteissa ja asunnon sisäpinnoilla. Kosteus- ja mikrobivauriot vaativat merkittäviä korjaustoimenpiteitä, jotka vaativat rakennuslupaa. Myös ilmanvaihto vaatii korjaavia toimenpiteitä."

Lahden ympäristöterveys totesi asiakirjatarkastuksessa terveyshaitasta seuraavaa:

"Asunnon olosuhteet voivat aiheuttaa terveyshaittaa asunnossa asuvalle tai oleskelevalle. Asuntoa ei tällä toistaiseksi suositella asumiskäyttöön, kunnes kosteus- ja mikrobivauriot on korjattu asianmukaisesti."

Kiinteistön omistajaa kehoitettiin asiakirjatarkastuksessa tekemään seuraavaa:

"Kiinteistön omistajan tulee toimittaa Lahden ympäristöterveyteen selvitys viimeistään 3.11.2024 mennessä. Selvityksessä tulee käydä ilmi kosteus- ja mikrobivauriokorjaukset sekä ilmanvaihdon toiminnan kunnostustoimenpiteet. Selvitysten tulee sisältää korjaussuunnitelmat työselostuksineen. Lahden ympäristöterveys arvioi selvityksen sisällön ja riittävyyden yhdessä Lahden rakennusvalvonnan kanssa. Viranomainen voi hyväksyä tai hylätä korjaussuunnitelmat tai vaatia lisätutkimuksia tai lisäselvityksiä."

Kiinteistön omistaja ei toimittanut selvitystä määräaikaan mennessä.

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

Taloyhtiö ei ole toimittanut asiaan liittyvää vastinetta Lahden ympäristöterveyteen määräaikaan mennessä.

Huoneiston **9 A1** asukas/osakkeen omistaja on jättänyt vastineen kuulemisajan puitteissa ja todennut, että huoneiston tila ei ole korjaantunut (Oheismateriaali).

Rakennus- ja ympäristölupautakunta

Päätöspäivämäärä 13.05.2025

Sovelletut oikeusohjeet

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

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

Hallintolaki (434/2003) 34, 36 §

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

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Saantitodistuskirjeenä Isännöitsijä Asunto Oy Säästö-Mukkula, Jouni Jukkala

Rullakatu 18 C, 15900 Lahti sekä sähköpostitse jouni.jukkala@ekoisannat.fi ;

kirjeenä asukas [REDACTED]; sähköinen tiedoksisaanti

Maanmittauslaitos, viranomaispaatokset@maanmittauslaitos.fi