

Sisällysluettelo

RYLL, 11.8.2020 16:00, Pöytäkirja

§ -3 Pöytäkirjan kansilehti (läsnäolijat)	1
§ -1 Pöytäkirjan kansilehti (vakiopykälät)	3
§ 43 Rakennuslupa 398-2020-392 Kauppakatu 16, Lahti	4
Liite: Rakennuslupa 398-2020-392	6
§ 44 Oikaisuvaatimukset rakennusluvasta 398-2020-436	9
Liite: Liite 1. Oikaisuvaatimukset	12
Liite: Liite 2. Hakijan vastine	16
Liite: Liite 3. Lupapäätös	18
Liite: Liite 4. Katujulkisivu	25
Liite: Liite 5. Havainnekuvat	26
§ 45 Uhkasakon asettaminen kiinteistölle 398-31-528-4	27
§ 46 Selvityksen antaminen eduskunnan apulaisoikeusasiamiehelle Lahden kaupungin valvontaeläinlääkäriin menettelyä koskevasta kantelusta	30
§ 47 Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunnan päätöstä 05.05.2020 § 31 koskevasta valituksesta (01082/20/4115)	32
Liite: Liite 1. Käytettyjen ajoneuvojen vienti Suomesta, Suomen ympäristökeskus	35
Liite: Liite 2. TRAFIn määräys museoajoneuvon hyväksymisestä katsastuksessa	39
§ 48 Määräys Harjukatu 46, 15100 Lahti -kiinteistöön tehtävästä kuntotutkimuksesta	43
Liite: Tarkastuskertomus Opiston Kunkku	45
Liite: Määräys Harjukatu 46, 15100 Lahti -kiinteistöön tehtävästä kuntotutkimuksesta - liite	53
Liite: Lahden kansanopiston kuntoarvioraportti	55
§ 49 Tiedoksi merkittävät asiat	125
§ 50 Muut asiat	127
§ 9991 Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitus LSRL	128

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta**Pöytäkirja****n:o 6/2020****Aika:** 11.08.2020 klo 16.00 – 17.48**Paikka:** Askonkatu 2 kok.tila Salpausselkä 4.krs / sähköinen kokous**Läsnä:****Varsinaiset jäsenet:**

Reijo Savurinne, puheenjohtaja, poistui

esteellisenä §:n 47 käsittelyn ja

päätöksenteon ajaksi klo 16.50–16.53

Jari Salonen, vpj, puheenjohtajana §:n

47 käsittelyn ja päätöksenteon ajan klo

16.50–16.53

Tarja Kirvesmies, poistui klo 17.02 §:n

48 tultua käsitellyksi

Riikka Raaska, poistui klo 17.02 §:n 48

tultua käsitellyksi

Jani Wallenius

Kirsi Öster (*, liittyi kokoukseen klo

16.14 pöytäkirjan tarkastajia valitessa

Varajäsenet:Jyrki Jussila (*, poistui esteellisenä §:n 48
käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 16.56–
17.02

Jari Rissanen, poistui klo 17.24

käsiteltäessä §:ää 50

Leena Kaartinen

Vuokko Kautto

Rami Lehto (*

kaupunginhallituksen edustaja

Esittelijä:

Mika Kemppainen

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja

Poissa:

Paul Carroll

Juha Viitanen

Olli Alho

jäsen

jäsen

kaupunkikehitysjohtaja

Asiantuntijat:

Tarja Laitinen

Cecilia Blomgren (*

Markku Sivonen

ympäristölupapäällikkö

kaupungineläinlääkäri

rakennuslupapäällikkö

Pöytäkirjanpitäjä:

Jaana Hovatov

valmistelusihteeri

(* Paikalla Teams-etäyhteyden kautta.

Rakennus- ja ympäristölupalautakunnan puolesta:

Reijo Savurinne

Jaana Hovatov

Jari Salonen, § 47

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty Lahdessa elokuun 11. päivänä 2020

Leena Kaartinen

Jani Wallenius

Tässä kokouksessa rakennusvalvonnan lupa-asioissa tehtyjä päätöksiä koskeva ilmoitus on nähtävillä rakennusvalvonnan ilmoitustaululla Lahden Palvelutorilla, Lahti-Pisteessä, Kauppakeskus Trio, 2. krs, Aleksanterinkatu 18 ja Lahden kaupungin yleisessä tietoverkossa osoitteessa <http://www.lahti.fi> 14.8.–16.9.2020.

Pöytäkirja on ollut nähtävillä Lahden kaupungin yleisessä tietoverkossa osoitteessa <http://www.lahti.fi> elokuun 13. päivänä 2020

todistaa:

Jaana Hovatov

valmistelusihteeri

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätös: Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Puheenjohtajan ehdotuksesta tämän pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin jäsenet Leena Kaartinen ja Jani Wallenius.



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 43

Rakennuslupa 398-2020-392 Kauppakatu 16, Lahti

D/1474/10.03.00.02/2020

Asian valmistelija /
Lisätietojen antaja Rakennuslupapäällikkö Markku Sivonen, puh. 050 383 6486

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.
Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Mika Kemppainen
Lautakunta myöntää liitteenä olevan rakennusluvan 398-2020-392.
Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa LUHTA-Kiinteistöt Oy on toimittanut 26.05.2020 rakennusvalvontaan lupahakemuksen hankesuunnitelmilla, jolla haetaan lupaa hotellirakennuksen rakentamiselle.

Hotelli on osa Lahden keskustan kortteliin 42 suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, asuin-, toimisto- ja majoitustiloja. Hotellirakennus sijaitsee korttelin koillisnurkalla, Kauppakadun ja Kulmakadun risteyksessä. Tekninen rakennuslupa haetaan ennen rakentamistoimenpiteiden aloittamista.

Lupa-asia voidaan käsitellä maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n 2 momentin mukaisesti myös siten, että rakentamisen yleiset edellytykset arvioidaan rakennuksen sijoittumista, käyttötarkoitusta, rakennusoikeuden käyttämistä ja vaikutusta ympäristöön koskevan muun kuin 131 §:n 1 momentissa tarkoitetun selvityksen perusteella. Asianomaista rakennusvaihetta koskevat piirustukset on kuitenkin saatettava hyväksyttäväksi ennen tätä koskevan työn aloittamista.

Tällä luvalla hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n 2 momentin mukaisesti hotellirakennuksen rakentamisen yleiset edellytykset: rakennuksen sijoittuminen, käyttötarkoitus, rakennusoikeuden käyttö sekä ympäristövaikutukset.

Rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset eikä rakennusta sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 43

naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakennushanketta varten on rakennusvalvonta myöntänyt
16.02.2018 purkamisluvan 398-2017-1054 sekä 20.05.2020
poikkeamispäätöksen 398-2020-49

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on puoltanut hanketta kokouksessaan
16.6.2020.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus/lupa-asiat

Toimenpiteet

Ote hakijalle

Liitteenä

1. Rakennuslupa 398-2020-392

LAHDEN KAUPUNKI
Rakennusvalvonta

PÄÄTÖS

1 (3)

Rakennuslupa 398-2020-392

Päätöspäivämäärä
11.08.2020

Hakemuksen saapumispäivämäärä
26.05.2020

Rakennuspaikka

398-1-42-14

Pinta-ala 6419.0

Kauppakatu 16
15140 LAHTI

Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	KL
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²

Rakennettu 7437.0 k-m²

Hakija

LUHTA-Kiinteistöt Oy
Vesijärvenkatu 15
15140 LAHTI

Yhteystiedot

Tiusanen Tiina
Salomonkatu 17A
00100 HELSINKI

Toimenpide

Uusi rakennus
Hotellin hankesuunnitelman mukainen rakentaminen.

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
1	14048.0	11037.0	59123.0

Vaativuusluokka - Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

P1
Suojaustaso 3

Lausunnot

Luparyhmä	23.07.2020	Puoltava
Pelastusviranomaisen	23.07.2020	Puoltava
Terveysturvaviranomaisen	23.07.2020	Puoltava
Kaupunkikuvaneuvottelukunta	16.06.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Kaupparekisteriote
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Tonttikartta
Kiinteistörekisteriote

LAHDEN KAUPUNKI
Rakennusvalvonta

PÄÄTÖS

2 (3)

Hankesuunnitelmä: piirustuksia 16 kpl
Liitepiirustuksia 1 kpl
Selvitys rakennuksen suunnittelusta ja suunnittelijoista
Rakennushankeilmoitus RH1

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan rakennuslupaa hotellin hankesuunnitelmalle. Hotelli on osa Lahden keskustan kortteliin 42 suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, asuin-, toimisto- ja majoitustiloja. Hotellirakennus sijaitsee korttelin koillisnurkalla, Kauppakadun ja Kulmakadun risteyksessä. Tekninen rakennuslupa haetaan ennen rakentamistoimenpiteiden aloittamista.

Viranomaisena on suorittanut naapurien kuulemisen.
Rakentaminen perustuu kunnan rakennusvalvontaviranomaisen poikkeamispäätökseen.
Rakennushanketta varten on rakennusvalvonta myöntänyt 20.05.2020 poikkeamispäätöksen 398-2020-49
Rakennusvalvonta myöntänyt 16.02.2018 hankkeen liittyvän purkamisluvan 398-2017-1054.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on kokouksessaan 16.6.2020 arvioinut hanketta mm. seuraavasti: Suunnitelmasta keskusteltiin ja todettiin, että hanke on kunnianhimoinen ja arkkitehtuuri tyylikästä ja näyttävää ja sopii paikalle. Erityisesti pidettiin siitä, että tornin vertikaali-aiheilla korostetaan tornin korkeutta ja torni näyttää hoikalta. Myös arkadin takana ravintolaan kadunkulkijalle avautuvat lasiseinät saivat kiitosta, samoin nurkan sisäänveto.

Lupaehdot

Tällä luvalla hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n 2 momentin mukaisesti hotellirakennuksen rakentamisen yleiset edellytykset: rakennuksen sijoittuminen, käyttötarkoitus, rakennusoikeuden käyttö sekä ympäristövaikutukset.

Rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset eikä rakennusta sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti häiritsee naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 g §:ssä tarkoitettujen olennaisien teknisten vaatimusten.
Hankkeessa on myös huomioitava 117 h–117 k §:ssä tarkoitettujen muut olennaiset vaatimukset.

Varsinaista rakennusvaihetta koskevat pääpiirustukset ja vaadittavat asiakirjat ja hankkeen vastuuhenkilöt on kuitenkin saatettava rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttäväksi maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n momentin mukaisesti hyvissä ajoin ennen tätä koskevan työn aloittamista (rakennustyönaikainen muutoslupa).

Rakennusvaihetta koskeva rakennuslupa edellyttää useita lisäselvityksiä kuten: rakennus- ja kiinteistöasenteiden perustamista koskevat sopimukset sekä selvitykset autopaikoituksen järjestämisestä.
Erityisesti tulee sopia kunnallistekniikan yksikön kanssa yleisten alueiden käyttöön liittyvistä ratkaisista.

LAHDEN KAUPUNKI
Rakennusvalvonta

PÄÄTÖS

3 (3)

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125, 130, 131, 133-135, 141-143 ja 145 §:t.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä tämän luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Rakennustyötä koskeva rakennuslupa on haettava ja työt aloitettava 3 vuoden kuluessa tämän luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun 5 vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Lahden kaupungin hallintosääntö (Lahden kaupunginvaltuusto 4.9.2017 / 112 §)
Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunnan MRL:n mukaisen päätösvallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupalautakunta 4.6.2019 / 42§)

Maksu

Päätöksestä peritään kunnan hyväksymän taksan mukainen 45 136,20 euron (*kirjoitusvirheen korjaus hallintolain 51 §:n perusteella: 45 124,48 euron, korjaus 9.9.2020 / ml) suuruinen maksu. Summassa on huomioitu hankeluvan alennus 50 % taksan 16.1§: n mukaisesti. Laskutettu osuus huomioidaan rakennusvaihetta koskevan maksun yhteydessä.



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 44

Oikaisuvaatimukset rakennusluvasta 398-2020-436

D/1461/10.03.00.02/2020

Asian valmistelija /
Lisätietojen antaja Rakennuslupa-arkkitehti Heli Alho p. 050 398 5365

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Mika Kemppainen
Lautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimukset.

Perusteluosa Tiivistelmä

Rakennus- ja ympäristölautakunnalle esitetään, että rakennusluvan 398-2020-436 oikaisuvaatimukset hylätään.

Kiinteistön 398-15-28-29 omistajat ovat 8.6.2020 saapuneella hakemuksella hakeneet rakennuslupaa omakotitalon rakentamiselle.

Rakennuslupa 398-2020-436 on annettu julkipanon jälkeen 6.7.2020.

Maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n mukaan viranhaltijan päätökseen asiassa, joka kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta on siirretty hänen ratkaistavakseen, ei saa hakea muutosta valittamalla. Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia asianomaisen viranomaisen käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Oikeus vaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianomaisen valitusoikeus. Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti viranhaltijalle 14 päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 44

- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Alla mainittujen kiinteistöjen omistajat ovat, oikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetyssä määräajassa, jättäneet rakennusvalvontaan oikaisuvaatimukset otsikon rakennuslupaan:

Kiinteistön 398-15-28-30 omistajat ovat, oikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetyssä määräajassa, jättäneet rakennusvalvontaan oikaisuvaatimuksen koskien rakennuksen sijaintia, muotoa, korkeusasemaa, yksityisyyden menetystä, varausta uima-altaalle ja aloittamisoikeuden myöntämistä rakennuslupan yhteydessä.

Kiinteistön 398-15-28-25 omistaja on, oikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetyssä määräajassa, jättänyt rakennusvalvontaan oikaisuvaatimuksen koskien rakennuksen sijaintia, korkeusasema, soveltuvuutta ympäristöönsä, rakennusalan ylitystä, jota ei naapurien kuulemisessa oltu mainittu.

Kiinteistön 398-15-28-26 omistajat ovat, oikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetyssä määräajassa, jättäneet rakennusvalvontaan oikaisuvaatimuksen koskien rakennuksen sijoittumista tontilla sekä rakennusalan ylitystä.

Oikaisuvaatimukset ovat liitteenä.

Hakija on esittänyt vastineen naapurien oikaisuvaatimuksiin: Vastine on liitteenä.

Rakennusvalvonnan vastaus oikaisuvaatimuksiin

Rakennuslupapäätös 398-2020-436

Suunniteltu rakentaminen on asemakaavan mukaista. Asemakaavassa ei ole määrätty rakentamaan rakennusta kiinni Kaukkarintien puoleiseen rakennusalan reunaan. Asemakaavassa ei ole määrätty alinta lattiakorkoa tai rakennuksen enimmäiskorkoa. Asemakaava mahdollistaa kaksitasoisen ratkaisun. Rakennuksen harjakorkeus on linjassa naapurirakennusten kanssa. Etäisyydet naapurirakennuksen ikkunaan ovat Ympäristöministeriön



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 44

asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 5§ mukaisia.
Terassi ja parveke saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli 1,2 metriä, jollei se aiheuta huomattavaa haittaa naapurille (rakennusjärjestys kohta 3.3). Ylityksellä ei katsota aiheutettavan huomattavaa haittaa naapurille. Koska naapureiden kuulemisissa ei oltu mainittu rakennusalan ylitystä on rakennuslupan ehtona, ettei rakennusjärjestyksen sallimaa ylitystä suurempaa ylitystä sallita. Rakennuksen korkeusasema suhteessa Kaukkarintien pintaan, pengerrys, alakerran korkoaseman perustelut sekä suhde naapurirakennuksiin on esitetty hakijan toimittamassa, suunnittelijan tekemässä vastineessa sekä rakennusvalvonnan lupakäsittelyn yhteydessä suunnittelijalta pyydytyissä havainnekuviissa. Asemapiirustuksessa oleva uima-allas on varaus. Mikäli uima-allas toteutetaan ennen loppukatselmusta, on sille haettava lupa rakennusaikaisena muutoksena. Naapureiden huomautukset rakennuslupan käsittelyvaiheessa eivät estä aloittamisoikeuden myöntämistä rakennuslupan yhteydessä.

Rakennuslupan ehtona on: Tontin pihamaan muotoilu on tehtävä rakennuslupakuvien mukaisesti ja siten, että vältetään jyrkkien luiskien rakentaminen tonttien välille. Tässä tarkoituksessa hakijan tulee olla tarpeellisessa yhteistyössä naapurinsa kanssa. Muokatus maanpinnan on liityttävä luonnolliseen maanpintaan tontin rajoilla, pintavesien virtaaminen tontin ulkopuolelle on estettävä painantein tai muulla asianmukaisella ratkaisulla.

Asiakirjat ja havainnekuvat ovat nähtävillä kokouksessa.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus/lupa-asiat

Toimenpiteet

Ote: Luvan hakija, oikaisuvaatimuksen tekijät

Liitteenä

1. Oikaisuvaatimukset
2. Hakijan vastine
3. Lupapäätös
4. Katujulkisivu
5. Havainnekuvat

Alho Heli

Lähetäjä: Alho Heli
Lähetetty: tiistai 4. elokuuta 2020 13.39
Vastaanottaja: Alho Heli
Aihe: VL: Valitus: Rakennuslupa 398-2020-436, [REDACTED]

Tärkeys: Suuri

Lähetäjä: [REDACTED]

Lähetetty: lauantai 18. heinäkuuta 2020 14.42

Vastaanottaja: Kirjaamo_Lahti <Kirjaamo@lahti.fi>

Kopio: Sivonen Markku <Markku.Sivonen@lahti.fi>, [REDACTED]

Aihe: Valitus: Rakennuslupa 398-2020-436, [REDACTED]

Valitus koskien rakennuslupaa 398-2020-436, [REDACTED]

Aiheet:

- koska rakennus on tuotu rakennusalueen "alareunaan", sisääntulotaso on katutasossa, yläkerta siitä ylöspäin ja alakerta siitä alaspäin, alakerta jää liian korkeaan korkoon luonnollisiin maaston muotoihin nähden. Alakerta jää selkeästi maan luontaisen pinnan yläpuolelle ja vastaavasti koko rakennus on liian ylhäällä. Rakennus ei sovi maastoon, jää naapurustoon nähden liian ylös ja ei siten sovi muuhun rakennettuun ympäristöön. Sijoittamalla rakennus selkeästi lähemmäs Kaukkarintietä tai suunnittelemalla rakennus niin, että sisääntulo ja yläkerta ovat samassa tasossa, ongelma poistuu.
- vaikka jokin yleinen sääntö sallisi rakennusalueen ylittämisen 1,2 m, tätä sääntöä ei kuitenkaan ole tarkoitettu rakennusalueen suunnitelmalliseen ylittämiseen. Edellytämme, että rakennus rakennetaan kokonaan kaavassa rakennukselle varatulle alueelle sitä ylittämättä.
- rakennusalueen ylitystä ei ole mainittu naapurin kuulemiseen lähetetyissä kuvissa.

Terveisin,

[REDACTED]

Lähetetty Samsung Galaxy -älypuhelimesta.

Lähtettäjä: [REDACTED]
Date: la 11. heinäk. 2020 klo 12.23
Subject: Valitus: Rakennuslupa 398-2020-436 / [REDACTED]
To: <heli.alho@lahti.fi>
Cc: <anne.karvinen-jussilainen@lahti.fi>

Hei!

Allekirjoitin [REDACTED] rakennuslupahakemukseen liittyvän naapurin kuulemisen jokin aika sitten ilman huomatuksia, koska en silloin huomannut, että rakennuksen suunniteltu sijainti oli huomattavan alhaalla tontilla ja lisäksi rakennusala on ylitetty. Rakennuksen asemointi on herättänyt naapurustossa huomattavaa tyytymättömyyttä ja asiasta on myös tehty huomautukset rakennuslupahakemukseen. Mielestäni naapurien huomautuksia ei ole otettu arkkitehdin vastineessa vaadittavalla vakavuudella huomioon. Kaikkien yhteisen edun takia toivomme vahvasti, että rakennuksen asemointi harkittaisiin ja katselmoitaisiin vielä uudelleen siten, että rakennus tulisi rakennusalueen yläreunaan naapurirakennusten tavoin, jolloin rakennus istuisi paremmin luonnollisiin tontin korkoihin eikä tulisi haittaamaan naapurien näkymiä tai yksityisyyttä. Tällä tavoin sijotettuna talolta on mahdollista saada hienot näkymät järvelle.

Yst. terv.

[REDACTED]

Lähtettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: sunnuntai 12. heinäkuuta 2020 21.30
Vastaanottaja: Kirjaamo_Lahti <Kirjaamo@lahti.fi>
Kopio: Pirinen Juhani <Juhani.Pirinen@lahti.fi>; [REDACTED]
Aihe: Valitus : Rakennuslupa 398-2020-436 / [REDACTED]

Hei,

(päivitys edelliseen viestiin joka toimitettiin rakennuslupa-arkkitehti Heli Alholle sekä Kaupunginarkkitehdille A. Karvinen 10.7.2020)

Suureksi ihmetykseksi postilaatikkoomme tuotiin 9.7.2020 Rakennuslupa 398-2020-436 (Talo Vainio), päätöspvm.2.7.2020.

Miksi lupakäsittely on mennyt hyväksymispäätökseen vaikka naapurit ovat vastustaneet hanketta alusta alkaen?

Rakennuslupa-arkkitehdin olisi mielestämme pitänyt toimittaa asianomaisille rakennusvalvonnan vastine ennen lupapäätöksen käsittelyä.

Rakennuslupakäsittelyssä ei ole otettu naapureiden (x2) huomautuksia/valituksia lainkaan huomioon.

Tällä päivämäärällä valituksia on kertynyt jo kaikilta kolmelta rajanaapurilta.

Naapurinkuulemisessa pimitettiin rakennusalueen rajan ylitys; asiaa ei mainittu esitettyssä aineistossa eikä luvan hakijan toimesta.

- Rakentaja [REDACTED] on optimoinut kaiken mahdollisen omaksi edukseen naapureiden kustannuksella.
- Kyseisen rakennuksen sijainti poikkeaa muiden naapuritalojen linjasta kadun puoleisella reunalla. Katu- ja julkisivunäkymässä suuri poikkeama.
- Kyseisen rakennuksen terassilta sekä parvekkeelta on suora näkymä läpi meidän terassialueen.
- Rakennus ei istu maisemallisesti rinnetontille. Virheellinen korkeusasemointi (suunnilta: kaakko, lounas, luode)
- Rakennuksen sijoittelu ja sen muoto vie allekirjoittaneilta yksityisyyden joka vaikuttaa jokapäiväiseen elämään ja hyvinvointiin.
- Kaikki tontit eivät ole samanarvoisia eikä jokaiselta tontilta voida edellyttää esimerkiksi yhteneviä maisemallisia näkymiä jota tässä tapauksessa on pyritty hakemaan kaikin mahdollisin keinoin (katso vastine).
- Vastustamme myös varausta isolle kiinteälle uima-altaalle joka on suunniteltu sijoitettavaksi kokonaisuudessaan rakennusalueen ulkopuolelle.

Miten on mahdollista antaa rakentajalle aloittamisoikeus lupa maakaivuutöihin ja perustuksiin, kun valitusprosessi on käynnissä ?!?

Rakennusluvan myöntämisessä on tapahtunut mielestämme virkamiesvirhe ja vaadimme nykyisen rakennusluvan peruuttamista ja rakennuslupaprosessin uudelleen aloittamista.

Olemme yrittäneet saada [REDACTED] yhteiseen naapurinkuulemiseen mutta toistaiseksi hän on kieltäytynyt osallistumasta tilaisuuteen.

Tiedoksenne että arkkitehti [REDACTED] ja rakennuskonsultti avustavat meitä tässä asiassa.

Ystävällisin terveisin,



Lähettäjä: [REDACTED] >

Lähetetty: tiistai 4. elokuuta 2020 12.54

Vastaanottaja: Teky_Asiakaspalvelu_Rakennusvalvonta

<Asiakaspalvelu.Rakennusvalvonta@lahti.fi>; Alho Heli <Heli.Alho@lahti.fi>

Aihe: Vastine oikaisuvaatimukseen (Lupanumero 398-2020-436)

Vastine oikaisuvaatimukseen (Lupanumero 398-2020-436)

Lupakuvissa olemme sijoittaneet talomme kaavan näyttämälle rakennusalueelle. Määräykset eivät estä käyttämästä jotakin tiettyä osaa rakennusalueesta.

Suunnittelussa olemme joutuneet huomioimaan rakennusalueen kapeuden, halutut maisemat ja etupihan. Olemme myös joutuneet huomioimaan rinnemuodot sekä naapurien läheisyyden. Näin olemme pyrkineet saamaan aikaan meitä miellyttävän kompromissin. Rakennusmääräykset ja rakennusvalvonnan vakiintuneet käytännöt antavat mahdollisuuden sijoittaa talon osia, kuten erkereitä ja parvekkeita sekä muita rakennelmia rakennusalueen ulkopuolelle.

Talomme asemakuvassa on nähtävissä parvekkeen sijoittelu. Rajanaapurien rakennelmissa on hyväksytysti esim. autotalleja, talon osia ja katettu terassi osin tai kokonaan rakennusalueiden ulkopuolella. Meidän talomme lupakuvat on suunniteltu kaavan, rakennusjärjestyksen ja rakennusvalvonnan palautteiden, vakiintuneiden käytäntöjen sekä ohjeiden mukaisesti.

Naapureille on ilmoitettu vireillä olevasta rakennuslupahakemuksesta. Naapureilla on ollut mahdollisuus huomauttaa ja kysyä rakennusvalvonnalta tarkempia tietoja lupahakemuksestamme. Naapuri [REDACTED] ei ole voinut tulla yllätyksenä heidän viereisen tontin rakennusalue eikä se, että tulevaisuudessa tämän tontin rakennusalueen voi täyttää talo jopa kokonaan. Tästä huolimatta he ovat valinneet taloonsa ison siviikkunan osoittamaan suoraan meidän rakennusalueelle. Me pyrimme huolehtimaan omasta yksityisyydestämme istutuksilla, verhoilla ja rimaseinillä.

ivääräykset saivat kaksikerroksisen rakennuksen, eikä tämän sijoittelulle ole kaavassa annettu rakennusalueen sisällä rajoitteita. Kaksikerroksinen omakotitalo on helposti harjakorkeudeltaan yli 9 metriä. Kaavamääräykset eivät aseta koroille ala- tai ylärajaa.

Talomme pääsisäänkäynnin korkeusasema on lähellä kadun korkoa. Naapuri [REDACTED] lähinnä olevan puolen alakerran lattiakorko on saatu sijoitettua mukavasti lähellä maanpintaa ja tontin itäpuolen korkoja, mutta kuitenkin niin, ettei talomme ole nykyistä lähempänä [REDACTED] taloa. Keskellä alakertaamme ero maanpintaan nähden ei ole suuri (suunniteltu lattiakorko 115,8, maanpinta korkokartassa 115). Lähimmällä naapurilla [REDACTED] ero maanpintaan on jopa suurempi (suunniteltu lattiakorko 118,4, maanpinta korkokartassa 117). Talomme alakerran lattiakorko ei ole ympäröiviin maanpintoihin nähden liian syvällä ja saamme kosteuden- ja vesienhallinnan toimimaan moitteettomasti lumettomana tai lumisena talvena. Tonttimme rajalinjoille ei ole suunniteltu pengerryksiä ja niille ei ole haettu lupaa rakennusvalvonnalta tai naapureilta.

Asemakaava-alueen tontit ja pienet (ja kapeat) rakennusalueet tuottavat tiiviimpää asumista kuin väljät haja-asutusalueen tontit. Lupahakemuksessamme ei ole pyydetty tai tarvittu poikkeamislupaa. Arkkitehtimme vastine 30.6.2020 käy läpi ratkaisuja joihin olemme päätyneet. Lupaamme ovat puoltaneet maankäyttö- ja lupatyöryhmä. Määräysten täyttymisen ja rakennusvalvonnan harkinnan perusteella olemme saaneet hyväksytyyn rakennusluvan.

Pidämme oikaisuvaatimuksia perusteettomina ja epäreiluinä. Haemme lupaa saattaa rakennustyöt loppuun ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Toiveissamme on päästä aloittamaan ja muuramaan sokkelia ennen pakkasten tuloa.

[REDACTED]

LAHDEN KAUPUNKI
Rakennusvalvonta

PÄÄTÖS

1 (7)

Rakennuslupa 398-2020-436

Päätöspäivämäärä
02.07.2020

Hakemuksen saapumispäivämäärä
08.06.2020

Rakennuspaikka

398-15-28-29

Pinta-ala 1486.0



Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
AP-3 ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA RIVITALOJA JA /
TAI KYTKETTYJÄ PIENTALOJA
300.0 k-m²

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Rakennettu 0.0 k-m²

Hakija



Yhteystiedot



Toimenpide

Uusi rakennus
Omakotitalo
Energiakaivo

Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Uusi rakennus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus
Luvan rakennus			
1	249.0	249.0	869.0

Vaativuusluokka B - Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

P3

LAHDEN KAUPUNKI
Rakennusvalvonta

PÄÄTÖS

2 (7)

Lausunnot

Luparyhmä	11.06.2020	Puoltava
Teky/maankäyttö	11.06.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Havainnekuvia 3kpl
Tonttikartta
Kiinteistörekisteriote
Pääpiirustuksia 8 kpl
Ilmoitus hankkeesta naapurille 2 kpl
Selvitys rakennuksen suunnittelusta ja suunnittelijoista
Lämmöneristysmääräysten perusvaatimusten täyttyminen
Energiaselvitys
Rakennushankeilmoitus RH1
Rakennushankeilmoitus RH2

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Poikkeukset:
Ei ole

Viranomaisen on kuullut osan naapureista.

Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Perustelut toimenpiteen suorittamiseen ennen lainvoimaista lupapäätöstä:

Toimijoiden, työsuorittajien ja urakoitsijoiden kanssa saadaan jouhevammat aikataulut. Omakotitalo on tavanomainen ja tiedossa ei ole tarvetta poikkeuslupiin. Puiden kaatotyöt ja maatyöt on hyvä päästä aloittamaan, kun töiden suorittaja on saatavilla, jotta muut työt eivät viivästy (ja siirry suoritettavaksi rakennustöiden kannalta vaativampaan vuodenaikaan).

Hakija on asettanut aloittamisoikeuden vakuudeksi 2000,- euron käteistalletuksen rakennusvalvonnan kassaan.

Rakennus on kaavan mukainen 2/3 I-kerroksinen omakotitalo.

Rakennus sovitetaan rinnetontin maaston muotoihin, lopullinen korkosijainti tarkistetaan kun tontin ja nurkkapisteiden merkinnät saadaan suoritettua.

Olemassa olevaa puustoa pyritään säästämään tontin lounaisreunalla.

Naapuri [REDACTED] on huomauttanut:

Tuleva rakennus tulee näkymien eteen

Naapurin parvekkeelta ja terassilta on suora näköyhteys sisä- ja ulko-oleskelutiloihin

Naapuri [REDACTED] on huomauttanut:

- rakennusalueen ylityksestä (terassi)

- rakennuksen korkeusasemasta verrattuna [REDACTED] pintaan / korkea pengerrys koilliseen

- alakerta jää liian korkealle maastoon nähden

Hakija on toimittanut naapurin huomautuksiin vastineen ja rakennusvalvonnan pyynnöstä katunäkymän, jossa on esitetty myös naapurirakennukset.

Sen lisäksi hakija on toimittanut havainnekuvasarjan, jossa on esitetty [REDACTED] ja [REDACTED] suhde toisiinsa, eri puolilta katsottuna.

LAHDEN KAUPUNKI
Rakennusvalvonta

PÄÄTÖS

3 (7)

Suunniteltu rakentaminen on asemakaavan mukaista.

Etäisyydet naapurirakennuksen ikkunaan ovat Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 5§ mukaisia.

Terassi ja parveke saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli 1,2 metriä, jollei se aiheuta huomattavaa haittaa naapurille (rakennusjärjestys).

Ylityksellä ei katsota aiheutettavan huomattavaa haittaa naapurille.

Rakennuksen korkeusasema suhteessa [REDACTED] pintaan, pengerrys sekä alakerran korkeasema ks. suunnittelijan vastine.

Päätös

Hyväksytty

Aloittamisoikeus koskee rakennustöiden aloittamista ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta, lupa koskee maankaivutöitä ja perustuksia. Vastaavan työnjohtajan hakemus ja toimenpidettä koskevat erityissuunnitelmat tulee toimittaa ja hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Hakija on velvollinen korvaamaan ne haitat, vahingot ja kustannukset, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

Selvitys lämmönsiirtoaineesta toimitettava sähköiseen lupajärjestelmään ennen aloituskokousta.

Terassi ja parveke saa ulottua asemakaavassa määrätyn tontin sisäisen rakennusalan rajan yli 1,2 metriä. Tätä suurempia ylityksiä ei hyväksytä.

Toimitettava päivitetty asemapiirustus, ylityksen mitat lisättynä, sähköiseen lupajärjestelmään.

Ennen rakennustyön tai kunkin työvaiheen aloittamista on hyväksyttävä tai pidettävä:

Rakennustöiden vastaava työnjohtaja

Aloituskokous

Ilmanvaihtolaitteiston asennustöiden työnjohtaja

Vesi- ja viemärlaitteiston asennustöiden työnjohtaja

Maalämpöjärjestelmän työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on:

Esitettävä selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

Esitettävä rakennesuunnitelmat

Esitettävä ilmanvaihtosuunnitelmat

Esitettävä vesi- ja viemärisuunnitelmat

Esitettävä kosteudenhallintasuunnitelma

Esitettävä hulevesisuunnitelma

Kohteessa on rakennustyön edistymisen mukaan pidettävä vähintään seuraavat katselmukset:

Asiantuntijatarkastus: pohjakatselmus

Asiantuntijatarkastus: rakennekatselmus

Paikan merkitseminen: maankäyttö

Sijaintikatselmus: maankäyttö

Energiakaivon sijaintikatselmus

Savuhormien ja tulisijojen tarkastus

Ilmanvaihtolaitteiden katselmus

Vesi- ja viemärlaitteiden katselmus

Sähköasennukset: sähköurakoitsijan käyttöönottotarkastus

Loppukatselmus

Muut lupaehdot:

SU Suunnittelijat: Rakennushankkeen eri alojen suunnittelijat tulee lisätä hankkeelle sähköisessä lupapalvelussa.

SEU Seurantakokous: Rakennuskohteessa pidetään työn edistymisen mukaan seurantakokouksia niin kuin niistä aloituskokouksessa erikseen sovitaan.

R1 Radonhuomautus: Radonsuojaus huomioitava erityissuunnitelmissa.

TO Pihamaan muotoilu: Tontin pihamaan muotoilu on tehtävä rakennuslupakuvien mukaisesti ja siten, että vältetään jyrkkien luiskien rakentaminen tonttien välille. Tässä tarkoituksessa hakijan tulee olla tarpeellisessa yhteistyössä naapurinsa kanssa. Muokatun maanpinnan on liityttävä luonnolliseen maanpintaan tontin rajoilla, pintavesien virtaaminen tontin ulkopuolelle on estettävä painantein tai muulla asianmukaisella ratkaisulla.

ES Energiaselvitys: Energiaselvitys ja siihen liittyvä energiatodistus on korvattava täydennetyllä tai tarkennetulla todistuksella ennen rakennuksen käyttöönottoa.

TIIV Tiiveys: Mikäli vaipan ilmapuotoluku on alle 4, tulee päivitetyn energiaselvityksen liitteenä esittää pöytäkirja suoritetusta tiiveysmittauksesta.

PV Palovaroittimet: Asuinhuoneistot tulee varustaa pelastuslain säännöksiin mukaisesti sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Palovaroittimia tulee asentaa jokaiseen kerrokseen 1 kpl 60 m² kohden.

TA Tarkastusasiakirja: Aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä tarkastuksia suorittavat varmentavat tarkastuksensa tarkastusasiakirjaan. Siihen merkitään myös rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan tai käytetyn asiantuntijan perusteltu huomautus suorituksen poikkeamisesta säännösten mukaisuudesta. Tarkastusasiakirjasta tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan ja sen yhteenveto arkistoidaan lupa-asiakirjoihin.

ÄÄ Rakennusta palvelevien tai rakennuksen LVIS-laitteiden aiheuttama keskiäänitaso L(A,eq,T) saa olla enintään 45 dB saman tai läheisen rakennuksen ikkunan ulkopuolella, parvekkeella, pihamaalla, tai muussa vastaavassa paikassa asuinalueella ja muilla melulle herkällä alueella.

KH Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje: Rakennuksen käyttöä varten on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Katselmuksen tilaaminen: Rakennustyön aikaiset katselmuksia tulee tilata vähintään 2 viikkoa ennen katselmusta. Katselmuksilla tulee olla läsnä vastaava työnjohtaja ja rakennuttajan edustaja sekä esitettävä täytetty tarkastusasiakirja.

Aloituskokouksessa sovitaan edellä mainittujen katselmusten suorittamisesta.

ENERGIKAIVON RAKENTAMISEHDOT

Lahden seudun ympäristöpalveluiden asettamat ehdot.

Keruuputkisto on koeponnistettava ennen että jälkeen asennuksen.

Lämmönsiirtoaineena on käytettävä ainetta, joka ei sisällä määrittelemättömiä ainesosia ja jonka kaikki ainesosat ovat vesiliukoisia, helposti haihtuvia ja biologisesti hajoavia.

Maalämmön rakentamisessa noudatetaan Energiakaivo - Maalämmön hyödyntäminen pientaloissa -oppaan ohjeita (Ympäristöopas 2013, Ympäristöministeriö, toim. Janne Juvonen ja Toivo Lapinlampi).

Porausraportista on toimitettava kopio rakennusvalvontaan käyttöönoton jälkeen.

LAHDEN KAUPUNKI
Rakennusvalvonta

PÄÄTÖS

5 (7)

Rakennustoimenpide on yksityiskohdissaan tehtävä voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti, sekä hyväksytyjen pääpiirustusten ja erityissuunnitelmien mukaisesti.

Tällä päätöksellä ei vahvisteta suunnitelmissa esitettyjä kantavien rakenteiden mitoitusta eikä huone- ja huoneistoaloja.

Rakennuspaikka on pidettävä rakennustyön aikana siistinä ja muutoin sellaisessa kunnossa, ettei se aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä.

Sähkö-, kaukolämpö- sekä vesi- ja viemäriliittymien liittymisestä on sovittava erikseen kunkin verkonhaltijan kanssa.

RAKENNUSTA TAI SEN OSAA EI SAA OTTAA KÄYTTÖÖN ILMAN LOPPUKATSELMUSTA TAI OSITTAISTA LOPPUKATSELMUSTA (= KÄYTTÖÖNOTTOKATSELMUSTA)

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125, 130, 131, 133-135, 141-145 §:t.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä tämän luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava 3 vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa, mikäli sen voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun 5 vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Lupa raukeaa mikäli sen voimassaoloaikaa ei pidennetä sen voimassaoloaikana.

Lahden kaupungin hallintosääntö (Lahden kaupunginvaltuusto 4.9.2017 / 112 §)

Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunnan MRL:n mukaisen päätösvallan siirtäminen viranhaltijoille (rakennus- ja ympäristölupalautakunta 4.6.2019 / 42§)

Maksu

Päätöksestä peritään kunnan hyväksymän taksan mukainen 3 348.30 euron suuruinen maksu.

LAHDEN KAUPUNKI
Rakennusvalvonta

PÄÄTÖS

6 (7)

Oikaisuvaatimusohje

Päätöksen antopäivä 06.07.2020
Tämä lupapäätös on annettu julkipanon jälkeen yllä mainittuna antopäivänä. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisten tietoon antopäivänä. Päätös on nähtävänä rakennusvalvonnan ilmoitustaululla. Mikäli olette tyytymätön päätökseen, Teillä on oikeus tehdä asiasta kirjallinen oikaisuvaatimus ja saada lupa-asianne näin Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunnan käsiteltäväksi. Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa yllä mainitusta antopäivästä, sitä päivää kuitenkaan mukaan lukematta. Mikäli oikaisuvaatimuksen viimeinen päivä on arkilauantai, pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen juhannusaatto, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa perille ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Oikaisuvaatimus on osoitettava Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunnalle ja toimitettava kirjaamoon. Oikaisuvaatimuksen tekijän tai hänen asiamiehensä tulee allekirjoittaa oikaisuvaatimuskirjelmä. Kirjelmästä tulee käydä ilmi mihin päätökseen haetaan muutosta ja millä perusteella.
Lahdessa, päätöksenantopäivänä Heli Alho (allekirjoitettu koneellisesti) Rakennuslupa-arkkitehti, puh. 050 398 5365
Lahden kaupunki Rakennus- ja ympäristölupalautakunta Posti- ja käyntiosoite: Lahti-Piste, Lahden Palvelutori, Kauppakeskus Trio, 2. kerros - Vesku-aukio, Aleksanterinkatu 18, 15140 LAHTI Puh: 03 814 2355 Sähköpostiosoite: kirjaamo@lahti.fi Aukioloaika arkisin klo 9-18

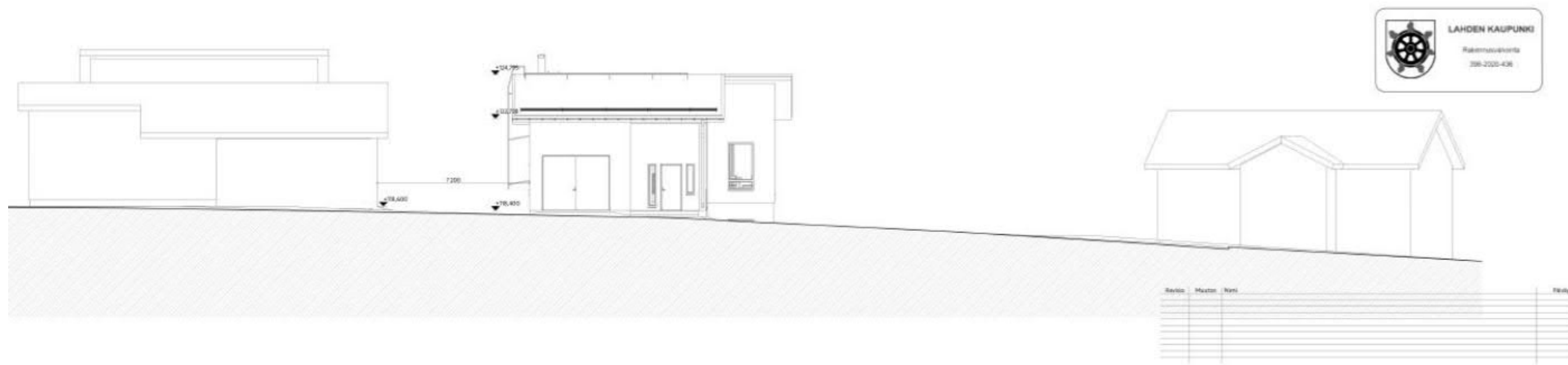
LAHDEN KAUPUNKI
Rakennusvalvonta

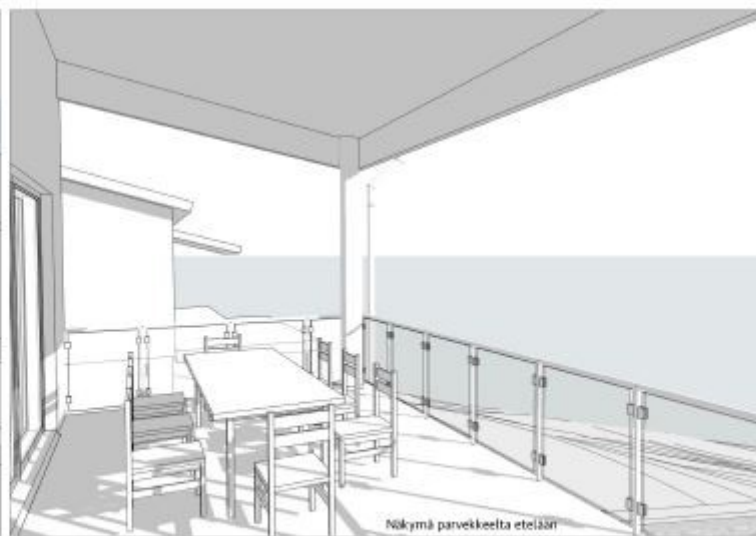
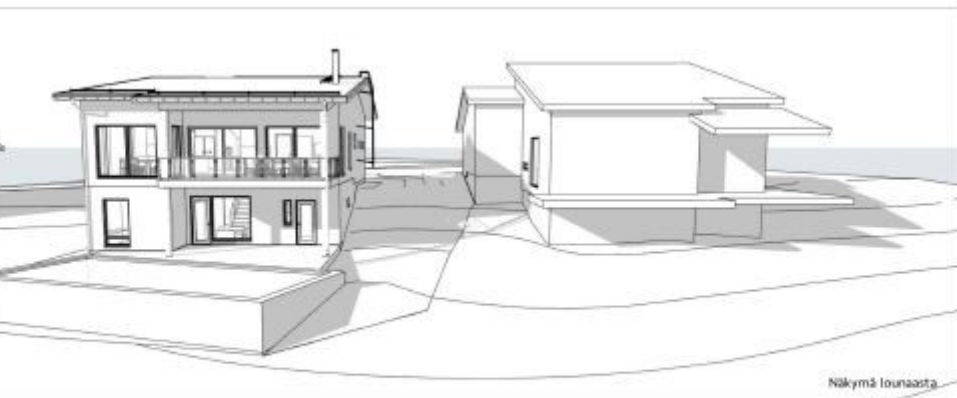
PÄÄTÖS

7 (7)

PERUSTEVALITUSOHJE

Perustevalitus- viranomainen ja -aika	<p>Kunnan hyväksymään taksaan perustuvaan maksuun tyytymätön voi tehdä maksusta verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetun lain (706/2007) 9 §:ssä tarkoitetun perustevalituksen. Perustevalituksen voi tehdä sillä perusteella, että julkinen saatava on määrätty tai maksuunpantu virheellisesti. Perustevalitus on tehtävä viiden vuoden kuluessa sitä seuranneen vuoden alusta lukien, jona saaminen on määrätty tai maksuunpantu.</p> <p>Lasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskuun merkittyyn eräpäivään mennessä.</p>
	<p>Viranomainen, jolle perustevalitus tehdään, ja sen yhteystiedot:</p> <p>Hämeenlinnan hallinto-oikeus www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna 029 56 42210 faksi 029 56 42269 hameenlinna.hao(at)oikeus.fi <i>Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa</i> https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</p>







Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 45

Uhkasakon asettaminen kiinteistölle 398-31-528-4

D/1420/11.03.02.04/2020

Asian valmistelija /
Lisätietojen antaja Ympäristönsuojelutarkastaja Tiina Raudaskoski, p. 044 416 3872 /
Ympäristölupapäällikkö Tarja Laitinen, p. 050 5594052

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Mika Kemppainen

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää

1. määrätä kiinteistön 398-31-528-4 liittymään järjestettyyn jätteenkuljetukseen seka- ja energiajätteen osalta Päijät-Hämeen jätelautakunnan voimassaolevien jätehuoltomääräysten mukaisesti 30.9.2020 mennessä (päävelvoite) ja
2. asettaa edellä kohdassa 1 mainitun velvoitteen tehosteeksi kiinteistönomistajalle juoksevan uhkasakon siltä varalta, että määräystä ei noudateta. Juoksevan uhkasakon peruserä on viisisataa (500) euroa ja lisäerä sata (100) euroa jokaiselta alkavalta kuukaudelta, kun annettu määräaika määräyksen noudattamiselle on ylittynyt.

Perusteluosa *Tiivistelmä*

Lahden kaupungin ympäristöpalvelut lähetti kiinteistönomistajalle 9.11.2018 kehotuksen liittää kiinteistö 398-31-528-4 järjestettyyn jätteenkuljetukseen 16.12.2018 mennessä (kehotus liitteenä). Jätteenkuljetusyrityksiltä kesäkuussa 2020 saadun tiedon mukaan kyseinen kiinteistö ei ollut liittynyt järjestettyyn jätteenkuljetukseen.

Kuuleminen

9.11.2018 annettua kehotusta ei ollut määräaikaan mennessä noudatettu, joten asiassa on aloitettu jätelain 129 §:n mukaiset hallinnolliset pakkotoimenpiteet. Kiinteistönomistajalle lähetettiin kuulemiskirje 21 vuorokauden määräajalla tiedoksisaannista todisteellisena tiedoksiantona. Kirje on toimitettu perille saantitodistuksella 9.7.2020.

Kiinteistönomistaja ei antanut asiasta selvitystään.

Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 45

Päätöksen perustelut

Päijät-Hämeen jätelautakunnan jätehuoltomääräysten 4 §:n mukaan jätteen haltijan on jätelain velvoittamana liityttävä kunnan jätehuoltojärjestelmään kunnan jätehuollon järjestämisvelvollisuuden piiriin kuuluvan yhdyskuntajätteen osalta. Määräysten 8 §:n perusteella kiinteistöllä on erilliskerättävä energia- ja sekajäte.

Jätelain 28 §:n perusteella vastuu jätehuollon järjestämisessä on jätteen haltijalla, tässä tapauksessa kiinteistön omistajalla ja asukkaalla. Jätelain 41 §:n perusteella jäte tulee luovuttaa alueella järjestettyyn kiinteistöittaiseen jätteenkuljetukseen.

Valvontaviranomainen voi jätelain 126 §:n nojalla

- 1) kieltää sitä, joka rikkoo tätä lakia taikka sen nojalla annettua asetusta tai määräystä, jatkamasta tai toistamasta säännösten vastaista menettelyä tai määrätä asianomaisen täyttämään muulla tavoin velvollisuutensa sekä
- 2) määrätä 1 kohdassa tarkoitettulla tavalla menetellyt palauttamaan ympäristö ennalleen tai poistamaan rikkomuksesta aiheutunut haitta.

Jätelain 129 §:n mukaan valvontaviranomaisen on tehostettava, jollei se ole ilmeisen tarpeetonta, jätelain nojalla antamaansa kieltoa tai määräystä uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella tai toiminta keskeytetään tai kielletään.

Rakennus- ja ympäristölupautakunta katsoo, että uhkasakon asettaminen järjestettyyn jätteenkuljetukseen liittymiseksi on tarpeen, koska sitä koskevaa aikaisempaa kehotusta ei ole noudatettu. Uhkasakon asettamista ei voida pitää ilmeisen tarpeettomana.

Uhkasakkolain (1113/1990) 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko. Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava.

Uhkasakkolain 7 §:n 1 momentin mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Uhkasakko on kohdistettu kiinteistönomistajaan, jolla on asianosaisena tosiasiallinen ja oikeudellinen mahdollisuus huolehtia velvoitteen



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 45

noudattamisesta

Uhkasakon suuruutta ja määräaikaa harkittaessa on otettu huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus ja muut asiaan vaikuttavat asiat (Uhkasakkolaki 8 §).

Päätöksen täytäntöönpano

Tätä päätöstä on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta. Muutoksenhakutuomioistuin voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Sovelletut oikeusohjeet

Jätelaki (646/2011): 13 §, 28 §, 41 §, 126 §, 129, 139 §

Uhkasakkolaki 6–9 §, 22–24 §

Hallintolaki (434/2003): 32–34 §, 36 §

Päijät-Hämeen jätelautakunnan alueen jätehuoltomääräykset (Päijät-Hämeen jätelautakunta 14.6.2019 § 1) 4 §, 5 §, 8 §

Muutoksenhaku	Hallintovalitus Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen
Toimenpiteet	Kiinteistönomistaja, todisteellinen tiedoksianto
Liitteenä	1. Kehotus (9.11.2018) (ei julkaista internetissä)



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 46

Selvityksen antaminen eduskunnan apulaisoikeusasiamiehelle Lahden kaupungin valvontaeläinlääkärin menettelyä koskevasta kantelusta

D/1444/03.05.01.02/2020

Asian valmistelija /
Lisätietojen antaja

Apulaislakimies Harriet Lindfors puh. 044 4826354
Kaupungineläinlääkäri Cecilia Blomgren puh. 050 5594047

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Mika Kemppainen

Lautakunta päättää antaa perusteluosassa esitetyn selvityksensä eduskunnan apulaisoikeusasiamiehelle.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Apulaisoikeusasiamies on 3.7.2020 pyytänyt selvitystä valvontaeläinlääkärin menettelystä asiakirjapyyntön käsittelyssä. Selvityksessä on pyydetty kiinnittämään erityisesti huomiota siihen, onko tiedon pyytäjälle kerrottu kieltäytymisen syy ja annettu julkisuuslain 14 §:n 3 momentissa selostettu ohjaus ja muut tiedot. Selvitys on pyydetty toimittamaan viimeistään 7.8.2020. Selvityksen antamiselle on saatu lisäaikaa 11.9.2020 asti.

Vs. valvontaeläinlääkärille on tehty asiakirjapyyntö kirjallisesti 28.10.2019. Vs. valvontaeläinlääkäri on vastannut tiedon pyytäjälle 29.11.2019, että ilmoittajista ja ilmoituksista ei anneta enempää tietoa kuin tarkastuskertomukseen on kirjattu. Tiedon pyytäjälle on vakuutettu, että asianosaiseen kohdistuvaa kiusantekoa toistuvien ilmoituksin ja tarkastuksin ei sallita.

Tiedon pyytäjä on uusinnut asiakirjapyyntönsä 15.1.2020, jolloin hän on myös ilmoittanut tehneensä kantelun eduskunnan oikeusasiamiehelle. Virassa on aloittanut uusi valvontaeläinlääkäri 13.1.2020. Valvontaeläinlääkäri on vastannut 17.1.2020 uusittuun asiakirjapyyntöön ja annetussa vastauksessa on tarkennettu, että eläinsuojeluilmoituksen tekijän henkilöllisyys katsotaan salassa pidettäväksi tiedoksi, jota ei kerrota asianosaiselle. Vastauksessa on perusteltu, että julkisuuslain 11 § 1 momentin mukaan *"asianosaisella, hänen edustajallaan ja avustajallaan ei ole tiedonsaantioikeutta asiakirjaan, josta tiedon antaminen olisi vastoin*



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 46

erittäin tärkeää yleistä etua tai erittäin tärkeätä yksityistä etua” sekä julkisuuslain 24 §:n 1 momentin 15 kohdan mukaan ”salassa pidettäviä asiakirjoja ovat asiakirjat, jotka sisältävät tietoja viranomaisen tehtäväksi säädetystä tarkastuksesta tai muusta valvontatoimeen liittyvästä seikasta, jos tiedon antaminen niistä vaarantaisi valvonnan tai sen tarkoituksen toteutumisen tai ilman painavaa syytä olisi omiaan aiheuttamaan vahinkoa asiaan osalliselle.” Lisäksi on tuotu esille, että eläimen omistajan tai haltijan oikeudesta eläinsuojeluilmoituksen tekijää koskevaan tiedonsaantiin on oikeuskäytännössä ratkaistu mm. Helsingin hallinto-oikeudessa, jonka 22.1.2013 päätöksessä 13/0023/5 on mm. todettu, että *”eläinsuojeluilmoituksen tekijän henkilöllisyys voidaan lukea yleisöltä salassa pidettäviin tietoihin julkisuuslain 24 § 1 momentin 15 kohdan nojalla.”* Tiedon pyytäjä ei ole tämän vastauksen jälkeen ollut yhteydessä valvontaeläinlääkäriin.

Vastauksessa tiedon pyytäjälle ei ole kuitenkaan julkisuuslain 14 §:n 3 momentin mukaisesti ilmoitettu, että asia on mahdollista saattaa viranomaisen ratkaistavaksi ja asiassa olisi mahdollista saada valituskelpoinen päätös. Kaupunki on ohjeistanut selvityspyynnön jälkeen asiakirjapyyntöjen käsittelyä, jotta kaupunki toimii jatkossa julkisuuslain mukaisesti.

Tiedon pyytäjälle on 24.7.2020 lähetetyllä viestillä täydennetty aikaisempaa vastausta antamalla julkisuuslain 14 §:n 3 momentissa säädetty ohjaus ja muut tiedot. Tiedon pyytäjälle on kerrottu mahdollisuudesta saada asia viranomaisen ratkaistavaksi ja siten mahdollisuudesta saada valituskelpoinen päätös.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote eduskunnan oikeusasiamies



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 47

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunnan päätöstä 05.05.2020 § 31 koskevasta valituksesta (01082/20/4115)

D/401/11.03.02.04/2020

Asian valmistelija: Ympäristönsuojelutarkastaja Tiina Raudaskoski, puh. 044 416 3872
Lisätietojen antaja: Ympäristölupapäällikkö Tarja Laitinen, puh. 050 559 4052

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Mika Kemppainen

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta antaa lausuntonaan perusteluosassa esitetyn.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely Puheenjohtaja Reijo Savurinne ilmoitti olevansa esteellinen. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 § 1 momentin 7 kohdan perusteella. Savurinne poistui asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perusteluosa Hämeenlinnan hallinto-oikeus on kehottanut Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakuntaa antamaan lausunnon Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunnan 05.05.2020 § 31 tekemästä päätöksestä tehdystä hallintovalituksesta. Lausunnossa tuli antaa selostus asiasta, vastata oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausua esitetystä selvityksestä ja liittämään valituksenalaisen päätöksen perusteena olleet asiakirjat.

Valituksessaan valittaja vaatii hallinto-oikeutta kumoamaan laittoman päätöksen. Valittajan mukaan lautakunta rikkoi lakia hyväksyessään valittajan henkilökohtaisen vihamiehen Reijo Savurinteen toiminnan puheenjohtajana häntä ja hänen omaisuuttaan koskevan pykälän 31 esittelyn, käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Selvityksessään valittaja on esittänyt viranhaltijoiden syyllistyneen seuraaviin asioihin: laiton uhkaus, itse keksittyjä lakipykäläiä, invalidivanhuksen ahdistelu, virka-aseman väärinkäyttö ja vainoamisrikos. Asianomainen ei ole esittänyt perusteita väitteidensä tueksi.



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 47

Lahden rakennus- ja ympäristölupalautakunta antaa lausuntonaan seuraavaa:

Selostus asiasta

Lahden kaupungin Uudenkylän kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 532-409-1-1444 on Lahden ympäristöpalveluiden toimesta annettu useita kehotuksia romuajoneuvojen poistamiseksi kiinteistöltä määräaikaan mennessä. Annettuja kehotuksia ei noudatettu, joten asiassa ryhdyttiin hallinnollisiin pakkotoimenpiteisiin.

Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunta teki päätöksen 05.05.2020 § 31, jonka mukaan kiinteistönomistajan on poistettava 25 romuajoneuvoa kiinteistön piha-alueelta 31.10.2020 mennessä yhteensä 25 000 euron sakon uhalla. Asian aikaisemmat käsittelyvaiheet löytyvät kyseisestä päätöksestä.

Jätteen määritelmä

Keskeisin erimielisyys on syntynyt siitä, ovatko käyttämättömät ajoneuvot käyttökelpoisia ja/tai museoajoneuvoja vai jätettä (romuajoneuvoja). Rakennus- ja ympäristölupalautakunta on tulkinnut vuoksiksi katsastamatta jääneet ajoneuvot romuajoneuvoiksi. Jätelain 5 §:n mukaan esine on jätettä, kun jätteen haltija on poistanut esineen käytöstä. Rakennus- ja ympäristölupalautakunnan mukaan ajoneuvon käytöstä poisto ei edellytä ajoneuvolain 66 §:n mukaista liikennekäytöstä poistoa, vaan myös vuosiksi katsastamatta jäänyt ja sen vuoksi käyttökiellossa oleva auto voidaan katsoa käytöstä poistetuksi. Kyseessä olevat ajoneuvot ovat olleet käyttämättöminä jo vuosia ja osa niistä on erittäin huonokuntoisia.

Ajoneuvolain 24 §:n mukaan katsastustoimipaikka hyväksyy museoajoneuvoksi valtakunnallisen rekisteröidyn museoajoneuvojärjestön aikaisintaan kuusi kuukautta aikaisemmin antaman lausunnon perusteella ajoneuvon, jonka valmistusvuoden päättymisestä on kulunut vähintään 30 vuotta ja joka on säilytetty alkuperäistä vastaavassa kunnossa, entisöity tai konservoitu asianmukaisesti. Yksikään kyseessä olevista autoista ei ole mainitussa alkuperäistä vastaavassa kunnossa taikka asianmukaisesti entisöity tai konservoitu. Tämä voidaan todeta tammikuussa 2020 otetuista kuvista, eivätkä ajoneuvot sellaisenaan tai pienin korjauksin sovellu käyttötarkoitukseensa tai museoajoneuvoiksi.



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 47

Edellä esitetyillä perusteilla ajoneuvoja on pidettävä jätteenä (romuajoneuvoina) ja niiden lähiympäristöön varastoimista käsiteltävä roskaamisena.

Lautakunnan toimivalta hallintopakon käyttöön

Toimivalta hallintopakon käyttämiseen tulee jätelaista (646/2011), jonka mukaan jätelakia valvovana viranomaisena kunnassa toimii kunnan ympäristönsuojeluviranomainen (24 §), tässä tapauksessa Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunta. Määräyksen voi antaa jätelain 125 §:n nojalla kunnan ympäristönsuojeluviranomainen ja 129 § antaa viranomaiselle vallan tehostaa antamaansa määräystä hallintopakon avulla. Valituksenalainen päätös katsotaan tehdyn jätelain (646/2011), hallintolain (434/2003) ja uhkasakkolain (1113/1990) mukaisesti.

Lautakunnan päätösvaltaisuus

Hallintolain (434/2003) 27 §:n mukaan virkamies ei saa osallistua asian käsittelyyn tai olla läsnä sitä käsiteltäessä, mikäli hän on esteellinen. Monijäsenisen toimielimen jäsenen esteellisyydestä päättää 29 §:n mukaisesti kyseinen toimielin. Lautakunta ja sen puheenjohtaja Reijo Savurinne tulivat yksimieliseen tulokseen siitä, ettei yksikään hallintolain 28 §:n mukaisista esteellisyyisperusteista täyty, jolloin lautakunta on ollut päätösvaltainen valituksenalaista päätöstä tehdessään.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote Hämeenlinnan hallinto-oikeus 14.8. mennessä

Liitteenä

1. Käytettyjen ajoneuvojen vienti Suomesta, Suomen ympäristökeskus
2. TRAFIn määräys museoajoneuvon hyväksymisestä katsastuksessa
3. Tarkastuspöytäkirja ja kehoitus 27.1.2020 (läh. 10.2.2020)
4. Tarkastuspöytäkirja ja kehoitus 4.6.2018 (läh. 12.6.2018)
5. Tarkastuspöytäkirja ja kehoitus 16.11.2018 (läh. 26.11.2018)
6. Kuvia alueesta (kuvaaja Anri Junnola, 27.1.2020)
7. Excel-taulukko alueella olevista autoista (päivitetty viimeksi 11.2.2020)

Liitteet 3–7 käsitellään salaisina perustuen lakiin viranomaistoiminnan julkisuudesta (621/1999) 24 § 1 mom. 32 kohta



www.ymparisto.fi/kvjatesiirrot
wasteshipments@ymparisto.fi

11.4.2016

Käytettyjen ajoneuvojen vienti Suomesta

Tässä ohjeessa esitetään lyhyesti, miten jätelainsäädännön mukaan on meneteltävä vietäessä käytettyjä ajoneuvoja Suomesta ulkomaille. Ohje on tarkoitettu käytettyjen ajoneuvojen haltijoille, jotka järjestävät maan rajan ylittäviä käytettyjen ajoneuvojen siirtoja.

Käytettyjen ajoneuvojen viejän pitää pystyä osoittamaan, että kyseessä ei ole jätevientä. Käytetty ajoneuvo voidaan luokitella jätteeksi, ellei ole riittäviä todisteita siitä, että kyseessä on toimiva tai korjattavissa oleva ajoneuvo. Valvova viranomainen voi pyytää asiasta selvityksen, joka tulee toimittaa annetussa määräajassa. Jos selvitystä ei ole annettu tai se on puutteellinen, kuljetusta tai siirtoa käsitellään laittomana jätesiirotona.

(Jätteensiirtoasetus (EY) N:o 1013/2006; 50 artikla, 4 kohta; 24 ja 25 artiklat)

1. Käytetyn ajoneuvon tunnistaminen

Käytetyksi ajoneuvoksi luetaan toimivat tai korjattavissa olevat käytetyt ajoneuvot sekä antiikkiautot ja -ajoneuvot.

Toimiva käytetty ajoneuvo	Korjattavissa oleva käytetty ajoneuvo	Antiikkiauto tai – ajoneuvo
<ul style="list-style-type: none"> eurooppalaisten turvallisuusstandardien mukaan ajokuntoinen hyväkuntoinen, ei tarvitse korjausta lähtömaassa ennen siirtoa ei merkittävää korroosiota tai akselin tai korin vaurioita renkaiden kulutuspinna yli minimirajan (1,6 mm) vastaanottomaan tuontirajoitusten mukainen (esim. iältään) 	<ul style="list-style-type: none"> täyttää pienten korjausten jälkeen eurooppalaiset turvallisuusstandardit korjauksia vaativia pikkuvikoja voivat olla esim. hajonnut tuulilasi, rikkiäiset valot, konepellin tai akun puuttuminen, vaihtoa vaativat jarrupalat, alle minimirajan oleva renkaan kulutuspinna, jonkin epäoleellisen osan vahingoittuminen tai se, että yksi tai useampi ovi ei avaudu tai sulkeudu kunnolla ajoneuvoa ei ole lunastettu ajoneuvosta ei puutu oleellisia osia (esim. moottori, pilarit, katto, akseli, polttoaineen ruiskutusjärjestelmä, vaihdelaatikon kannattimet) ja ne eivät ole vahingoittuneet pahasti tai tavalla, joka on liian kallis korjattavaksi lähtömaassa ajoneuvossa ei ole purkamisen jälkiä (esim. puuttuvia istuimia) 	<ul style="list-style-type: none"> historialliset ajoneuvot tai ajoneuvot, joilla on keräilyarvoa tai jotka on tarkoitettu museoihin säilytys asianmukaisella ja ympäristöystävällisellä tavalla ajokunnossa tai osina huomioitava myös kulttuuriesineiden maastavientiä koskevat rajoitukset

Ajoneuvo tulee suojata kunnolla kuljetuksesta, lastaamisesta tai purkamisesta aiheutuvia vahinkoja vastaan.

Ajoneuvosta ei saa aiheutua turvallisuus- tai ympäristövaaraa esimerkiksi seuraavista syistä:

- ovet eivät ole kiinni ajoneuvossa
- ajoneuvosta vuotaa polttoainetta tai polttoainekaasua
 - mikäli ajoneuvo kuljetetaan kontissa, saa polttoainetta olla korkeintaan ¼ tankillista
- nestekaasujärjestelmässä on vuoto
- ajoneuvosta vuotaa käyttönesteitä
- jarru- ja ohjauslaitteet ovat erittäin kuluneet

1.1 Asiakirjatodisteet

Seuraavat asiakirjat on voitava toimittaa asianomaiselle viranomaiselle siirrettäessä toimivaa tai korjattavissa olevaa ajoneuvoa ulkomaille:

- Ajoneuvon kauppaan ja/tai omistusoikeuden siirtoon liittyvän laskun/kuitin ja sopimuksen kopio sekä kun kyseessä on toimiva käytetty ajoneuvo, vakuutus siitä, että ajoneuvo on täysin toimiva ja ajokuntoinen.
- Kopio asiakirjoista, jotka osoittavat että siirrettävää ajoneuvoa ei luokitella jätteeksi:
 1. Toimivan käytetyn ajoneuvon tapauksessa:
 - a) rekisteröintitodistus, jossa merkintä voimassa olevasta katsastuksesta tai
 - b) rekisteröintitodistus ja todistus, että ajoneuvon on arvioinut/testannut toimiluvan saanut tarkastaja katsastusmenettelyn mukaisesti
 2. Korjauskelpoisen käytetyn ajoneuvon tapauksessa rekisteröintitodistuksen lisäksi:
 - ”Korjauskelpoinen ajoneuvo” -todistus / EU:n yhteyshenkilöiden ohje N:o 9; liite 3 (ohessa) tai
 - muu vastaavat tiedot sisältävä todistus
- Maan rajan ylittävää siirtoa järjestävän haltijan ilmoitus siitä, että ajoneuvo ei ole jätettä.

2. Ajoneuvon luokittelu jätteeksi

Ajoneuvo luokitellaan jätteeksi, mikäli ainakin yksi seuraavista kriteereistä täyttyy:

- Romutustodistus on olemassa
- Ajoneuvo on peräisin jätteiden keruu- tai käsittelyjärjestelmästä
- Ajoneuvo on matkalla purettavaksi ja käytettäväksi varaosina tai paloiteltavaksi/romutettavaksi
- Ajoneuvon osat sisältävät materiaalia, joka on poistettava käytöstä tai jonka vienti on kielletty Euroopan unionin tai kansallisen lainsäädännön nojalla (esim. ilmastointijärjestelmien CFC- ja HCFC-yhdisteet asetuksen EC N:o 1005/2009 mukaisesti)
- Ajoneuvo on romutettu tai pieniin korjauksiin kelpaamaton, sen keskeiset osat ovat vahingoittuneet pahasti (esim. onnettomuuden seurauksena) tai se on kappaleina

Myös seuraavat seikat voivat osoittaa ajoneuvon olevan jätettä:

- ajoneuvoa ei ole katsastettu kahden vuoden kuluessa viimeisestä katsastuksen määräajan umpeutumisesta
- Ajoneuvolla ei ole valmistenumeroa ja sen omistaja on tuntematon
- Ajoneuvo on luovutettu jätteidenkäsittelylaitokseen (esim. autopurkamoon)
- Korjauskulut ylittävät ajoneuvon nykyisen arvon eikä korjaaminen ole todennäköistä (poikkeus: antiikkiautot ja -ajoneuvot)
- Ajoneuvo on hitsattu umpeen tai suljettu eristysvaahdolla

Mikäli käytetty ajoneuvo tulkitaan jätteeksi, niin maasta toiseen tapahtuvaan jätteen siirtoon sovelletaan EU:n jätteesiirtoasetusta (EY) N:o 1013/2006. Vietäessä vaarallista jätettä EU:n tai OECD:n jäsenvaltioihin vaaditaan kirjallinen ennakoilmoitus eli jättesiirtolupa. Vaarallisen jätteen vienti EU- tai OECD-maiden ulkopuolelle on kielletty. Ns. vihreiden jätteiden vienteihin (esim. puhdistettu romuajoneuvo) sovelletaan em. asetuksen 18 artiklaa (jätteesiirtoasetuksen liitteen VII mukainen asiakirja) ellei OECD:n ulkopuolinen vastaanottajamaa ole määritellyt jotain muuta valvontamenettelyä.

Mikäli olet viemässä mahdollisesti jätteeksi luokiteltavia ajoneuvoja, perehdy EU:n yhteyshenkilöiden ohjeeseen romuajoneuvojen siirroista: www.ymparisto.fi/kvjatesiirrot/ Tiedotteita ja ohjeita.

”Korjauskelpoinen ajoneuvo” -todistus (Liite 3; EU:n yhteyshenkilöiden ohje N:o 9)

Korjauskelpoinen ajoneuvo on ajoneuvo, jonka on todistettu olevan sekä korjattavissa että pienten korjauksien jälkeen käytettävissä alkuperäiseen tarkoitukseensa alla olevan kohdan B kriteerien mukaisesti (tai, mikäli toimivaltainen viranomainen tai mikä tahansa muu valtion viranomainen kuten tulli, poliisi tai muu asianomainen taho sen hyväksyy, vastaavan tarkoituksen täyttävä kirjallinen ilmoitus)

A. Mallitodistus tai –ilmoitus¹

1. Ajoneuvon haltijan nimi ja osoite _____

2. Ajoneuvon tyyppi: Ajoneuvon luokka, merkki ja malli _____

3. Ajoneuvon valmistenumero (alusta) _____

4. Matkamittarin kilometrimäärä _____

5. Arvioitu tämänhetkinen markkina-arvo _____

6. Korjausta vaativat osat ja niiden kustannukset (sis. materiaali- ja työvoimakustannukset lähtömaassa)

7. Ajoneuvon testaustapa _____

8. Ajoneuvon testanneen laitoksen nimi ja osoite _____

9. Ajoneuvon testanneen toimiluvan saaneen tarkastajan, moottoriarvioijan tai ajoneuvomekaanikon² nimi ja yhteystiedot

10. Vakuutan, että edellä kuvattu ajoneuvo on korjattu/tarvitsee vain pieniä korjauksia ja on korjattavissa, on ajokuntoinen/voidaan tehdä ajokuntoiseksi, soveltuu alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa ja täyttää/voi täyttää eurooppalaiset turvallisuusstandardit.

11. Ajoneuvon testanneen toimiluvan saaneen tarkastajan, moottoriarvioijan tai ajoneuvomekaanikon allekirjoitus

12. Päivämäärä ja laitoksen leima

¹ Korjaukset voidaan tehdä todistuksen laatimisen yhteydessä.

² Moottoriarvioija: rekisteröity ammattilainen, joka arvioi työkseen ajoneuvojen vikoja ja arvoja (esim. vakuutusyhtiöiden vahinkotarkastaja tai katsastaja) ja jolla on toimivaltuudet siirron lähtömaassa.

Ajoneuvomekaanikko: henkilö, jonka ammattitaitoon kuuluu ajoneuvojen ja moottoreiden ylläpito, korjaaminen ja käyttö ja jolla on lähtömaan kansallisen akkreditointielimen myöntämä asianmukainen todistus ammattitaidostaan; mikäli maassa ei ole akkreditointikäytäntöä, voidaan kelpuuttaa luvan saaneen autokorjaamon lausunto.

B. Ajoneuvon korjauskelpoisuuden arviointikriteerit

"Ajoneuvo on korjauskelpoinen" -todistus osoittaa, että kyseessä oleva ajoneuvo on korjattu/tarvitsee vain pieniä korjauksia ja on korjauskelpoinen, on ajokuntoinen/voidaan tehdä ajokuntoiseksi, soveltuu alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa ja täyttää/voi täyttää eurooppalaiset turvallisuusstandardit. Seuraavien ominaisuuksien perusteella voidaan arvioida, onko ajoneuvo korjauskelpoinen:

- a) Ajoneuvon tämänhetkinen markkina-arvo (ks. Eurotax-arviot)
- b) Ajoneuvon kunto seuraavien seikkojen valossa:
 - o vahinkojen laajuus
 - o valmistusvuosi
 - o matkamittarin kilometrimäärä
- c) Tarvittavien korjausten kuvaus
- d) Korjauskulut verrattuna EU-lähtöjäsenvaltion korjauskuluihin

Huomioitavaa:

1. Vioittuneet osat tulisi poistaa ennen kuljetusta, jos niin hyväksi nähdään (esimerkiksi haljennutta tuulilasia ei tarvitse poistaa).
2. Esimerkkejä vaadittavista pienistä korjauksista on esitetty EU:n yhteyshenkilöiden ohjeessa N:o 9 (liite 1; tyyppi 2, kuntosarake).

Antopäivä: 7.7.2011	Voimaantulopäivä: 8.7.2011	Voimassa: toistaiseksi
Säädösperusta: Ajoneuvolaki 24 §		
Muutostiedot: Kumoaa ohjeen 1945/208/2007; 2.11.2007		
Sovellettamisala: M-, N-, L-, O-, T- ja C-luokan ajoneuvot, moottorityökoneet, moottorikelkat		

Museoajoneuvon hyväksyminen katsastuksessa

Yleistä

Ajoneuvolain (1090/2002) 24 §:ssä määritellyllä museoajoneuvolla tarkoitetaan katsastustoimipaikan valtakunnallisen rekisteröidyn museoajoneuvojärjestön lausunnon perusteella museoajoneuvoksi hyväksymää ajoneuvoa. Museoajoneuvon valmistusvuoden päättymisestä on oltava kulunut vähintään 30 vuotta. Ennen 1. päivää tammikuuta 2008 on museoajoneuvoksi voitu kuitenkin hyväksyä ajoneuvo, jonka valmistusvuoden päättymisestä on kulunut 25 vuotta. Museoajoneuvoksi voidaan hyväksyä ajoneuvo, joka on säilytetty alkuperäistä vastaavassa kunnossa tai entistetty asianmukaisesti.

Tässä määräyksessä määritellään valtakunnallisen rekisteröidyn museoajoneuvojärjestön lausunnon nykykuotoinen minimisisältö sekä menettely, jota tulee noudattaa hyväksyttäessä ajoneuvo museoajoneuvoksi. Lisäksi ohjeistetaan menettelystä museoajoneuvon määräaikaikatsastuksessa.

Museoajoneuvon kunto ja rakenne

Museoajoneuvolta vaaditaan joko alkuperäistä vastaavaa kuntoa tai sitä, että ajoneuvo on entistetty asianmukaisesti. Mainituilla määritelmillä tarkoitetaan sitä, että museoajoneuvon tulee olla rakenteeltaan ja ulkoasultaan mahdollisimman tarkasti säilytetty sellaisena tai entistetty sellaiseksi kuin se oli ajoneuvon valmistuttua. Ajoneuvon asianmukaisena entistämisenä voidaan pitää myös ajoneuvon konservointia, jossa alkuperäisyyden säilyttämisen lisäksi pyritään säilyttämään myös yksittäisen ajoneuvon historia. Konservoinnilla entistetyn ajoneuvon kunto ei yleensä vastaa uuden ajoneuvon kuntoa ja "ajan patina" on sopivissa määrin säilytetty. Tällaisen ajoneuvon museoajoneuvotarkastuksessa tulee esittää konservointiselvitys museoajoneuvolausunnon allekirjoitettavalle museoajoneuvotarkastajalle. Konservointiselvityksessä tulee olla kirjattuna, millä menetelmillä ja missä laajuudessa konservointityö on tehty.

Museoajoneuvon korin, sisustusmateriaalien ja moottorin tilan on oltava lähtökohtaisesti ehjiä (vähäiset korjausjäljet sallittuja) ja puhtaita. Museoajo-

neuvossa ei saa olla ulkoisesti tarkasteltuna näkyvillä syöpyneitä osia, näkyvää tai etenevää ruostetta, lommoja eikä maalipinnan selkeitä puutteita tai halkeamia. Maalauksen värisävyn tulee olla ajoneuvon aikakauden mukainen. Em. vaatimuksista voidaan kuitenkin vähäisissä määrin poiketa, kun kyseessä on huomattavan vanha konservoitu ajoneuvo.

Lähtökohtana alkuperäisyydelle on pidettävä sitä, millainen ajoneuvoyksilö on ollut sen valmistuttua ja mihin tarkoitukseen se on tehdasvalmisteisesti rakennettu. Alla on lueteltu esimerkkejä ajoneuvoista, joita ei voida pitää museoajoneuvoina:

- ajoneuvo on jälkikäteen muutettu jonkin toisen mallin mukaiseksi (esimerkiksi farmarista on tehty sedan, 4-ovinen malli on muutettu 2-ovista vastaavaksi, alkujaan umpikorilla varustettu ajoneuvo on muutettu avomalliseksi tai ajoneuvo on muutettu replicaksi alkuperäistä harvinaisempaa mallia vastaavaksi)
- esimerkiksi VW Kupla on muutettu jälkikäteen ns. "rantakirpuksi" (ei koske kuitenkaan sellaista ajoneuvoa, joka valmistettiin tehtaalla jo uutena "rantakirpuksi")
- ajoneuvoa on muulla tavalla muutettu, eikä se ole tehtyjen muutosten jälkeen enää esikuvansa mukaista alkuperäistä mallia vastaavassa kunnossa

Jos ajoneuvo on valmistettu esimerkiksi vuonna 1979 uutena ajoneuvona kopioksi, joka muistuttaa vaikkapa alun perin vuonna 1930 valmistettua ajoneuvoa, on tällainen ajoneuvo mahdollista hyväksyä museoajoneuvoksi ainoastaan 1979 mallisena, jos ajoneuvo muuten täyttää museoajoneuvon edellytykset. Jos em. kopioajoneuvo on merkitty jonkin edellisen maan rekisteriin 1930 mallisena tai käyttöön otettuna, on kyseessä väärennös, eikä tällaista ajoneuvoa voida hyväksyä museoajoneuvoksi vuoden 1930 mallisena eikä myöskään merkitä ajoneuvorekisteriin 1930-luvulla käyttöön otettuna.

Museoajoneuvona ei voida yleensäkin pitää sellaisia replica -ajoneuvoja, jotka eivät tehtyjen muutosten jälkeen enää ole muutoksen kohteena olevaa alkuperäistä mallia vastaavassa kunnossa.

Kilpailukäyttöön varustetut ajoneuvot voidaan hyväksyä museoajoneuvoina ainoastaan silloin, kun ne ovat olleet kilpailukäytössä omana aikakautenaan ja ne ovat ulkoasultaan ja tekniikaltaan oman aikakautensa mukaisia.

Vähäiset rakennemuutokset ovat sallittuja, jos rakennemuutoksella on pyritty säilyttämään ajoneuvo alkuperäistä vastaavassa kunnossa. Esimerkiksi kuorma-auton päälirakennetta (kuormakori) koskeva muutos voidaan hyväksyä, jos muutostyö on toteutettu aikakauden mukaista tyyliä ja rakennetta vastaavaksi. Kuorma-auton alustalle rakennetut paloautot vähäisine myöhempine muutoksineen katsotaan lähtökohtaisesti sallituiksi (esimerkiksi alkuperäiset siniset hälytysvalot korvataan sinisillä kuvuilla, jos auto ei ole enää rekisterissä eikä käytössä hälytysajoneuvona). Liikenteen turvallisuusvirasto (Trafi) voi tarvittaessa yksittäistapauksissa ottaa kantaa rakenteellisesti muutetun ajoneuvon hyväksymisestä museoajoneuvoksi.

Museoajoneuvoksi hyväksyttävän ajoneuvon varusteilta vaaditaan, että ne ovat kulloisenkin ajoneuvon valmistumisaikakauden mukaisia. Edellä mai-

nittu kohta koskee myös ajoneuvoon tarjolla olleita lisävarusteita. Jos poikkeuksellisen vanhaan tai harvinaiseen ajoneuvoon ei jotain tiettyä siihen kuuluvaa osaa ole saatavilla, eikä sitä pystytä valmistamaan, voidaan osa korvata tarvittaessa vastaavanlaisella aikakauden mukaisella osalla.

Museoajoneuvoon voidaan hyväksyä joitakin selkeästi liikenneturvallisuutta parantavia muutoksia. Tällaisia muutoksia ovat turvavöiden asentaminen, valo ja valotehoa parantavien latauslaitteiden, releiden ja niihin sopivien polttimoiden asentaminen sekä rengastyypin vaihtaminen rengaskokoa ja profiilisuhdetta mahdollisimman vähän muuttaen. Kilpailukäytössä ollut ja edelleen kilpakäytössä oleva museoajoneuvo voidaan varustaa kansallisten ja kansainvälisten historic-luokan sääntöjen mukaisilla turvavarusteilla, kuten turvakehikolla, istuimilla, turvavöillä ja polttoainesäiliöillä. Sanotunlaiset muutokset tulee toteuttaa siten, että ajoneuvon alkupeleistä vastaavaa kokonaisilmettä ei oleellisesti muuteta.

Museoajoneuvolausunto

Valtakunnallisen rekisteröidyn museoajoneuvojärjestön yksilöidysti numeroidusta lausunnosta tulee käydä ilmi perustiedot ajoneuvosta (mm. valmistenumero sekä mahdollinen rekisteritunnus) sekä lausunnon antajasta (järjestö ja henkilöt). Lausunnon liitteenä tulee olla värivalokuva ajoneuvosta. Huolimatta siitä, että lausunnossa olisi kattavasti määritelty ajoneuvoa ja omistajaa koskevat tiedot, tulee katsastajan kuitenkin varmistua ajoneuvon perus- ja teknisistä tiedoista katsastuksessa normaalisti vaadittavista selvityksistä.

Lausunnossa tulee ottaa kantaa siihen, täyttääkö ajoneuvo ajoneuvolain 24 §:ssä tarkoitettulla tavalla museoajoneuvolta vaadittavat edellytykset. Lausunnosta tulee käydä ilmi myös mahdolliset tiedot ajoneuvon tarkastuksessa havaituista puutteista. Lausunto tulee olla päivätty ja allekirjoitettu vähintään kahden museoajoneuvotarkastukseen osallistuneen museoajoneuvotarkastajan toimesta.

Lausunnossa tulee olla maininta siitä, että lausunto tai sen kopio tulee esittää museoajoneuvon määräaikaiskatsastuksessa.

Museoajoneuvotarkastuksen suorittavan ja museoajoneuvolausunnon laativan museoajoneuvotarkastajan tulee olla ammattitaitoinen ja pätevä henkilö arvioimaan kyseisen museoajoneuvomallin museoajoneuvokelpoisuutta. Henkilön tulee olla nimetty asianomaisen museoajoneuvoyhdistyksen museoajoneuvotarkastajaksi. Tarkastajalla tulee olla riittävät ja pätevät tiedot siitä, millainen ajoneuvo on ollut sen valmistuttua ja miten ajoneuvoa tulee tarvittaessa entistää, jotta se voidaan hyväksyä Ajoneuvolain 24 § mukaiseksi museoajoneuvoksi. Trafin näkemyksen mukaan pelkästään tietyn ajoneuvotyypin asiantuntemus ei suoraan oikeuta tarkastajaa toimimaan toista tyyppiä olevan ajoneuvon museoajoneuvotarkastajana, jos välttämätön ajoneuvotyyppikohtainen asiantuntemus puuttuu.

Trafi katsoo, että esteellisyysyistä johtuen museoajoneuvotarkastaja ei voi itse toimia omistamansa ajoneuvon tarkastajana ja lausunnon allekirjoittajana.

Katsastuksessa voidaan hyväksyä valtakunnallisen museoajoneuvojärjestön antama lausunto, joka on annettu enintään kuusi kuukautta aikaisemmin. Jos museoajoneuvoksi hyväksytty ajoneuvo on poistettu rekiste-

ristä LTJ-aikana, tai sille on tehty liikennekäytöstäpoisto (koskee vain kunnan, ulkomaille, Ahvenanmaalle ja vaurioituneena poistoa, ei tavallista liikennekäytöstäpoistoa) ja tarkoituksena on ottaa ajoneuvo uudelleen museoajoneuvona käyttöön, on ajoneuvosta esitettävä aina uusi lausunto.

Rekisteröinti- ja muutuskatsastus

Museoajoneuvoksi hyväksymisen edellytyksenä on, että ajoneuvolaissa mainitut vaatimukset täyttyvät. Museoajoneuvotarkastajan allekirjoittamasta museoajoneuvolausunnosta huolimatta myös katsastajan tulee aina arvioida, täyttääkö ajoneuvo lain tarkoittaman museoajoneuvon määritelmän. Hyväksyttäessä ajoneuvo museoajoneuvoksi katsastajan tulee merkitä rekisteriin ajoneuvolle ajoneuvoryhmäksi museoajoneuvo ja lisätä kooditettu erikoisehto: Osa-alue: Yleinen. Erikoisehto: Museoajoneuvotodistus (numero) (antopäivä): '()' ()'. Katsastajan tulee päivätä ja allekirjoittaa museoajoneuvolausunto ja varustaa se toimipaikan leimalla.

Alkuperäinen valokuvalla varustettu lausunto annetaan takaisin ajoneuvon katsastukseen tuoneelle henkilölle ja siitä otetaan katsastustoimipaikalla kopio arkistointia varten.

Museoajoneuvojärjestöt ja katsastustoimipaikat voivat halutessaan sopia museoajoneuvolausuntojen kopioiden toimittamisesta katsastustoimipaikoilta museoajoneuvojärjestöille ottaen huomioon viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999).

Määräaikaikatsastus

1. päivänä tammikuuta 1960 tai sen jälkeen käyttöön otetut museoajoneuvot, joita katsastusvelvollisuus koskee, on määräaikaikatsastettava kahden vuoden välein kesäkuun loppuun mennessä. Ennen 1. päivää tammikuuta 1960 käyttöön otetut museoajoneuvot tulee määräaikaikatsastaa neljän vuoden välein kesäkuun loppuun mennessä. Esimerkiksi vuonna 1965 käyttöön otettu ja vuonna 2009 määräaikaikatsastettu katsastusvelvolliseen ajoneuvoluokkaan kuuluva ajoneuvo tulee määräaikaikatsastaa seuraavan kerran kesäkuun 2011 loppuun mennessä.

Museoajoneuvon määräaikaikatsastuksessa katsastajan tulee teknisen kunnan tarkastamisen lisäksi varmistua siitä, että ajoneuvoa on säilytetty alkuperäistä vastaavassa kunnossa. Jos ajoneuvo ei enää täytä määräaikaikatsastuksessa museoajoneuvolta edellytettäviä vaatimuksia, on ajoneuvo määrättävä ajoneuvolain 61 §:n mukaiseen muutuskatsastukseen. Jos todetut viat tai puutteet ovat vähäisiä, voi katsastaja määrätä ne korjattavaksi kohtuullisen ajan kuluessa.

Osaston johtaja

Björn Ziessler

Tarkastusinsinööri

Tuomas Peltokangas

**Lahden kaupunki**

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä

11.08.2020 § 48

Määräys Harjukatu 46, 15100 Lahti -kiinteistöön tehtävästä kuntotutkimuksesta

D/1477/11.02.02.01/2020

Asian valmistelija /
Lisätietojen antajaYmpäristöterveystarkastaja Nina Hiltunen, p. 050 518 4484
Kaupungineläinlääkäri Cecilia Blomgren, p. 050 559 4047

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Mika Kemppainen

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää määrätä kiinteistönomistajan, Kanavan Kunkku Oy:n (y-tunnus 2325604-1), teettämään Harjukatu 46, 15100 LAHTI kiinteistöön kiinteistön käytössä olevia tiloja koskevan Ympäristöministeriön Rakennuksen kosteus- ja sisäilmateknisen kuntotutkimusoppaan mukaisen kuntotutkimuksen ulkopuolisella asiantuntijalla (rakennusterveysasiantuntija, terveydensuojelulain 49 §) mahdollisten haitallisten altistusolosuhteiden selvittämiseksi. Kuntotutkimus tulee tehdä 30.10.2020 mennessä.

Käsittely

Varajäsen Jyrki Jussila ilmoitti olevansa esteellinen. Esteellisyys todettiin hallintolain 28 §:n 4 kohdan perusteella. Jussila poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Perusteluosa

21.8.2019 suoritetun tarkastuksen ja Vahanen Oy:n kiinteistöön vuonna 2015 tekemän kuntoarvioraportin johdosta kiinteistön omistajaa, Kanavan Kunkku Oy:tä (y-tunnus 2325604-1), kehoitettiin teettämään tarkastuskertomuksessa (tapahtumatunnus 1064396) kiinteistön käytössä olevia tiloja koskeva kuntotutkimus ulkopuolisella asiantuntijalla (rakennusterveysasiantuntija, terveydensuojelulain 49 §) mahdollisten haitallisten altistusolosuhteiden selvittämiseksi. Kuntotutkimus tuli tehdä 31.5.2020 mennessä ja tutkimustiedot toimittaa Lahden ympäristöterveyteen tiedoksi. Kuntotutkimusta ei tehty määräaikaan mennessä. Kuntotutkimuksen tekemiselle ei myöskään pyydetty lisäaikaa. Harjukatu 46 kiinteistön tiloissa toimii 2. - 5. kerroksissa Kanavan Kunkku Oy:n ylläpitämä hostelli- ja hotellitason majoituspalvelu Opiston Kunkku. Kiinteistössä on myös muussa käytössä olevia tiloja.

Lahden ympäristöterveys on edellä olevan johdosta varannut 15.6.2020 päivätyllä kuulemiskirjeellä asianosaiselle tilaisuuden antaa selvityksen ja vastineensa terveydensuojeluviranomaiselle esitettävistä toimenpiteistä 13.7.2020 mennessä. Määräaikaan



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 48

mennessä (15.6.2020) toimitettiin sähköposti, jossa kiinteistönomistaja ilmoittaa hoitavansa kuntotutkimuksen tilaamisen.

Muutoksenhaku

Hallintovalitus

Toimenpiteet

Kiinteistön omistaja; Kanavan Kunkku Oy, Harjukatu 46, 15100 LAHTI

Liitteenä

1. Lahden ympäristöterveyden tarkastuskertomus (tapahtumatunnus 1064396)
2. Kuulemiskirje (tapahtumatunnus 1164540)
3. Vahanen Oy: Lahden kansanopiston kuntoarvio 4.11.2015

Lähtettäjä

Lahti
Askonkatu 2
15100 LAHTI

Tarkastuskertomus

1 (8)

Terveystoimiala
Pvm 26.9.2019
Tapahtumatunnus 1064396

Vastaanottaja

Kanavan Kunkku Oy
Harjukatu 46
15100 LAHTI

Asia Terveystoimialan mukainen säännöllisen valvonnan tarkastus.
Toimija Kanavan Kunkku Oy (2325604-1)
Kohde Opiston Kunkku
Harjukatu 46, 15100 LAHTI
Toiminnan nimi Opiston Kunkku
Toiminta Hostellit, kuten retkeilymajat, retkeilyhotellit, kesähotellit, huoneistohotellit, matkustajakoti / motelli, täysihotola
Aika 21.8.2019

Läsnäolijat

Tarkastaja Nina Hiltunen
Toimipaikan edustaja Sari Liljeblom
Muut läsnäolijat Soile Ylä-Jääski
Tom Vasara

Havainnot ja toimijalta edellytetyt toimenpiteet**1. KOHTEEN PERUSTIEDOT****1.1 Perustiedot****Toiminnan arviointi** **B = Hyvä****Havainnot**

Kanavan Kunkku tarjoaa entisissä Lahden kansanopiston tiloissa hostelli- ja hotellitason majoitusta. Varsinainen majoitustoiminta on aloitettu saadun tiedon mukaan kesällä 2019. Huoneistossa on myös ennen Kanavan Kunkun toimintaa tarjottu majoituspalveluita. Toiminnanharjoittajan vaihtuminen oli tapahtunut terveystoimialan mukaisen ilmoituksen mukaisesti 24.7.2018. Tarkastuksella saadun tiedon mukaan rakennuksen ensimmäinen osa on valmistunut vuonna 1904, laajennusosa vuonna 1910 ja majoituskäytössä olevat tilat vuosina 1928, 1948 ja 1984. Rakennuksen 3. kerroksesta on vuokrattu tiloja ulkopuoliselle toimijalle.

Majoitushuoneita on yhteensä 59 kpl, joista hotellitason majoitushuoneet ovat ns. soluhuoneita, joissa on yhteiskäytössä oleva keittiötila, oleskelutila sekä wc- ja pesutila. Hotellitason huoneissa, joita on 11 kpl, on huonekohtainen wc- ja pesutila. Hotellihuoneisiin oli tehty pintaremonttia uuden toiminnanharjoittajan toimesta. Majoitushuoneiden pinta-alat vaihtelevat 10 - 30 m² välillä. Suurin yhtäaikaisten yöpyjien määrä on 128 henkilöä. Henkilökunnan määrä on 12.

Majoitushuoneita on rakennuksessa neljässä kerroksessa (kerrokset 2 - 5). Hostellitason huoneita sijaitsee kerroksissa 2 - 5 ja hotellitason huoneet kerroksessa 5. Toisessa kerroksessa sijaitsee huoneet 201-2012, kolmannessa kerroksessa huoneet 301 - 3012 (tarkastettiin huone 309), neljännessä kerroksessa huoneet 401 - 412 (tarkastettiin huone 411), viidennessä kerroksessa huoneet 501-512 (tarkastettiin huoneet 501 ja 512) ja huonenumeroista 513 lähtien oli hotellitason huoneita, joista tarkastettiin huoneet 513, 520 ja 522. Lisäksi tarkastettiin yleisessä käytössä olevat wc-tilat (auditorion yhteydessä) sekä kellarikerroksen pyykkihuolto- ja

saunatilat sekä jätekatos. Muita tiloja ei tarkastettu, sillä ne eivät kuulu majoitustoiminnan tiloihin.

2 (8)

Kiinteistöstä oli teetetty kuntoarvio vuonna 2015 (Vahnen Oy kuntoarvio, Lahden kansanopisto 4.11.2015) edellisen toiminnanharjoittajan toimesta. Kuntoarvioraportti toimitettiin tiedoksi Lahden ympäristöterveyteen. Tarkastuksella saadun tiedon mukaan kuntoarvioraportin mukaisia toimenpide-ehdotuksia ei ole toteutettu. Kuntoarvioraportin mukaan kiinteistössä on paljon korjausta vaativia kohteita. Tarkastuspöytäkirjassa otetaan kantaa myös kuntoarvioraportin mukaisiin sisätiloja koskeviin huomioihin.

Tupakointi on kielletty majoitushuoneissa ja niiden parvekkeilla (parvekkeet ovat saadun tiedon mukaan käyttökiellossa). Kiinteistön piha-alueella on tupakointipaikka, joka merkitään vielä asianmukaisesti tupakointipaikaksi.

3. TILOJEN JA KALUSTEIDEN KUNTO SEKÄ RIITTÄVYYS

3.1 Käyttökelpoisuus ja asianmukaisuus

Toiminnan arviointi C = Korjattavaa

Havainnot

Tarkastuksen perusteella oli havaittavissa, että tilat vaativat kunnostusta, sillä seinissä, latioissa ja katoissa havaittiin yleisesti pintamateriaalien kulumista, halkeamia, rikkoutumia ja vesivuotojen aiheuttamia jälkiä. Vahnen Oy:n kuntoarvioraportin (2015) mukaisesti majoitustiloissa oli havaittu myös rakenteista tulevan vuotoilman aiheuttamia jälkiä.

Hostellitiloissa oli peseymistiloissa silmämääräisesti arvioituna likaiset silikonisaumat, kaakelien saumat (sekä lattia että seinä) olivat puhdistamisen tarpeessa. Wc-tilojen pinnoissa oli rikkoutumia. Wc-tiloissa oli tarkastushetkellä myös erittäin kuuma. Toisen kerroksen hostellitilan toisessa suihkutilassa oli katossa vesiputkien kohdalla havaittavissa silmin nähtävää mikrobikasvustoa ja katon pintamateriaalia oli irronnut (kuva 1). Suihkutilojen vesiputket olivat yleisesti pinnoiltaan ruosteiset.

Huoneessa 512 oli katossa havaittavissa maalinkupruilua (kuva 2).

Huoneessa 309 oli havaittavissa rikkoutumia pintamateriaaleissa.

Etenkin hostellitilojen pesuhuoneissa ikkunakarmit hilseilivät. Vahnen Oy:n kuntoarvioraportin mukaan yksittäisissä ikkunoissa oli ollut havaittavissa ilmapuotoja karmin ja seinän liittymästä. Ilmapuodot heikentävät käyttömukavuutta ja karmin ja seinän liittymistä sisään tuleva ilma voi heikentää sisäilman laatua.

Vuokrattavat saunat (2 kpl) sijaitsevat rakennuksen kellaritilassa. Tiloissa on naisille yksi sauna, samoin miehille. Saunojen yhteydessä on suihkutilat ja pukuhuonetilat sekä yksi wc-tila. Naisten saunatilat olivat hyvässä kunnossa, miesten puolella lauteet olivat huomattavasti kuluneemmat ja miesten pukuhuoneessa oli aistittavissa tarkastushetkellä poikkeava, muovimattomainen haju.

Kellarikerroksen pyykkihuoltotilalla ei ole saadun tiedon mukaan juurikaan käyttöä. Tilan osalta ei tehty erityisiä huomioita tarkastushetkellä.

Toimenpiteet

Huoneiston pintamateriaalit tulee olla ehjiä ja helposti puhtaana pidettäviä.

Kiinteistönomistajan tulee selvittää toisen kerroksen hostellitilan suihkutilan katossa havaitun mikrobikasvun syy ja ryhtyä korjaaviin toimenpiteisiin vaurion poistamiseksi tiloista. Suihkutilaa ei suositella käytettäväksi siihen saakka, kunnes suihkutilan vaurioituneet materiaalit on korjattu asianmukaisesti.

Kiinteistönomistajan tulee selvittää mahdolliset rakenteista tulevat ilmapuotoreitit ja ryhtyä toimenpiteisiin ilmapuotojen poistamiseksi tiloista.

Kiinteistönomistajan tulee selvittää kellarikerroksen miesten saunan pukuhuonetilassa havaitun poikkeavan hajun syy ja ryhdyttävä korjaaviin toimenpiteisiin hajun poistamiseksi tiloista.

3.3 Käymälätilat

Toiminnan arviointi **C = Korjattavaa**

Havainnot

Hostellitiloissa oli asiakkaiden käytössä kaksi wc-tilaa kerrosta kohden. Wc-tiloissa oli käsienpesupisteellä kertakäyttöiset käsipyyhkeet ja nestesaippuaa. Wc-tiloissa oli tarkastushetkellä erittäin kuuma. Hostellihuoneissa oli lisäksi huonekohtainen vesipiste, joilla ei ollut nestesaippuaa. Käsien kuivaus tapahtuu saadun tiedon mukaan huonekohtaisesti jaettaviin pyyhkeisiin. Hotellihuoneissa oli huonekohtainen wc-tila, joissa oli myös käsienpesupiste.

Auditorion yhteydessä olevat asiakas-wc -tilat olivat naisille kaksi wc-istuinta ja miehille yksi wc-istuin ja kaksi urinaalia. Molemmissa tiloissa wc-tilojen ovenkahvat olivat huonosti kiinnitetty ja ne tulee kiinnittää asianmukaisesti.

Toimenpiteet

Hostellitiloissa Wc-tilojen lämpötilaa on suositeltavaa laskea. Huonekohtaisille vesipisteille suositellaan lisäämään nestesaippua-annostelijat.

4. TILOJEN TERVEYDELLISET OLOSUHTEET

4.1 Ilmanvaihto, kosteus ja sisäilman laatu

Toiminnan arviointi **C = Korjattavaa**

Havainnot

Hostellihuoneissa on saadun tiedon mukaan koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä ja hotellihuoneissa koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä. Hotellihuoneissa, joissa on saadun tiedon mukaan koneellinen poistoilmanvaihtojärjestelmä, ei ollut havaittavissa korvausilmaventtiileitä. Nykyisen toiminnanharjoittajan aikana ei ole tehty ilmanvaihtokanavien nuohousta eikä tarkastushetkellä ollut saatavilla tietoa, milloin ilmanvaihtokanavien nuohous on viimeksi tehty. Tarkastushetkellä osassa tiloja oli havaittavissa hieman raskas ilmanala.

Vahanen Oy:n kuntoarvioraportin mukaan kiinteistössä on osittain painovoimainen ilmanvaihto ja osittain koneellinen poistoilmanvaihto sekä osittain koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Ilmanvaihtokoneet ovat raportin mukaan osittain vanhoja ja ne ovat teknisen käyttöikänsä loppupuolella.

Sisäilman radonmittauksen tekemistä suositellaan seuraavan mittausjakson (1.9. - 31.5.) aikana, mikäli radonmittauksia ei ole tehty kiinteistöllä.

Toimenpiteet

Kiinteistönomistajan tulee selvittää majoituskäytössä olevien tilojen ilmanvaihdon riittävyys. Ulkoilmavirran tulee olla oleskelutiloissa käytön aikana vähintään $6 \text{ dm}^3/\text{s}$ henkilöä kohden. Kiinteistönomistajan tulee selvittää ilmanvaihtolaitteiston nuohouksen tarve sekä ilmanvaihtolaitteistojen kunto.

Radonmittaustulokset tulee toimittaa tiedoksi Lahden ympäristöterveyteen.

4.4 Muut olosuhteet

Toiminnan arviointi **C = Korjattavaa**

Havainnot

Majoitustiloihin johtavalla käytävällä oli katon akustiikkalevyissä havaittavissa avoimia villapintoja, joista sisäilmaan voi päästä mineraalivillakuituja, jotka voivat heikentää sisäilman laatua.

Vahanen Oy kuntoarvioraportin mukaan ullakkostudion alakaton laudoissa on havaittavissa lahovaurio ja mahdollisesti mikrobikasvustoa.

Juhlasalin seinässä on kuntoarvioraportin mukaan kosteuden aiheuttamia vaurioita ja kohonneita kosteuspitoisuuksia. Katon äänieristyslevyissä on tummentumaa, jonka Vahanen Oy:n kuntoarvioraportin mukaan on todennäköisesti aiheuttanut vuotava syöksytorvi tai vuotava räystääs.

Ullakkotilan puolella saumoissa on havaittavissa veden aiheuttamia valumajälkiä Vahanen Oy kuntoarvioraportin mukaan.

Vahanen Oy:n kuntoarvioraportin mukaan Veikkolan portaan seinissä on halkeamia ja kosteusvaurio. Kuntoarvioraportin mukaan lämmönjakuhuoneen seinän alaosassa on kosteuden aiheuttama vaurio.

Vahanen Oy:n kiinteistökierroksella oli kuntoarvioraportin mukaan havaittu vanhaa eristettä, joka sisältää terveydelle haitallista asbestia. Kiinteistökierroksella havaittiin rikkinäisiä eristeitä eripuolilla kiinteistöä.

Toimenpiteet

Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksen 545/2015 mukaisesti toimenpiderajan ylittymisenä pidetään korjaamatonta kosteus- tai lahovauriota, aistinvaraisesti todettua ja tarvittaessa analyseillä varmistettua mikrobikasvua rakennuksen sisäpinnalla, sisäpuolisessa rakenteessa tai lämmöneristeessä silloin, kun lämmöneriste ei ole kosketuksissa ulkoilman tai maaperän kanssa, taikka mikrobikasvua muussa rakenteessa tai tilassa, jos sisätiloissa oleva voi sille altistua. Vahanen Oy:n kuntoarvioraportissa esitettyjen tiloissa havaittujen kosteusvaurioiden syyn selvittäminen ja korjaus tulee tehdä kiinteistön omistajan toimesta ensi tilassa.

Akustiikkalevyt tulee viimeistellä siten, ettei niistä voi päästä kuituja sisäilmaan.

Suoritetun tarkastuksen ja Vahanen Oy:n vuonna 2015 tekemän kuntoarvioraportin perusteella kiinteistön omistajan tulee teettää kiinteistön käytössä olevia tiloja (Opiston Kunkku) koskeva kuntotutkimus terveydensuojelulain tarkoittamalla ulkopuolisella asiantuntijalla (rakennusterveysasiantuntija, terveydensuojelulain 49 §) mahdollisen terveyshaitan selvittämiseksi. Kuntotutkimus tulee tehdä 31.5.2020 mennessä ja tutkimustiedot toimittaa Lahden ympäristöterveyteen tiedoksi.

5. TILOJEN, PINTOJEN JA VÄLINEIDEN/LAITTEIDEN PUHTAUS

5.1 Tilojen yleinen siisteys ja puhtaus

Toiminnan arviointi **C = Korjattavaa**

Havainnot

Hostelli- ja hotellihuoneiden siivous on tehty päivittäin henkilökunnan toimesta. Syyskuun puolivälin jälkeen tilojen siivouksesta vastaa ulkopuolinen siivooja. Tilojen yleisen siisteyden havaittiin tarkastushetkellä olevan pääasiallisesti hyvä, mutta pintamateriaalit olivat etenkin hostellitiloissa kunnostamisen tarpeessa, jotta tilojen hyvä siivottavuus säilyy.

Wc-tiloissa, etenkin auditoriotilan viereisissä, poistoilmanvaihtventtiilit olivat pölyiset.

Kohteen siivoustoiminnoille ei ole laadittu siivoussuunnitelmaa.

Toimenpiteet

Kirjallinen siivoussuunnitelma tulee laatia ja lisätä suunnitelmaan myös ilmanvaihtventtiilien säännöllinen puhdistaminen. Siivoussuunnitelma tulee toimittaa tiedoksi Lahden ympäristöterveyteen ja siivoussuunnitelma tulee päivittää säännöllisesti.

7. SIIVOUS JA SIIVOUSTILAT

7.1 Siivousvälineet ja -tilat**Toiminnan arviointi** **C = Korjattavaa****Havainnot**

Jokaisen hostellihuonekerroksen yhteydessä oli siivousvälineitä, joka oli varustettu vesipisteellä, hyllyillä, varrellisten siivousvälineiden pidikkeellä sekä lattiakaivolla. Siivousvälineistöissä oli tarkastushetkellä lämmin ilmanala ja yleisesti tilojen pinnat olivat uudistamisen tarpeessa. Kolmannen kerroksen siivousvälineistöissä oli vesipisteen seinässä mahdollisesti vuotoveden aiheuttama pussi. Muutoinkin tiloissa oli havaittavissa useissa kohdin mahdollisesti vuotoveden aiheuttamia jälkiä.

Toimenpiteet

Tiloissa havaittujen mahdollisesti vuotoveden aiheuttamien jälkien syy tulee selvittää ja ryhtyä korjaaviin toimenpiteisiin vaurioiden poistamiseksi tiloista. Siivousvälineistöjen pintamateriaalit tulee olla helposti puhtaana pidettäviä. Vesipisteiden välitiloihin suositellaan asentamaan vedenkestävä pintamateriaali.

7.2 Tekstiilihuolto**Toiminnan arviointi** **B = Hyvä****Havainnot**

Jokaisen kerroksen yhteydessä on liinavaatevarastot. Tekstiilien pesu on ulkoistettu (IPA-pesu). 4. kerroksessa sijaitsee pesuhuone, jossa oli pyykinpesukone pikkupyykin pesua varten. Pesuhuoneessa ei ollut pyykin koneellista kuivausmahdollisuutta.

9. JÄTEVEDET, JÄTTEET JA VAHINKOELÄIMET**9.1 Jätevedet ja jätteet****Toiminnan arviointi** **B = Hyvä****Havainnot**

Kiinteistö on liitetty kunnan vesi- ja jätevesiviemäriin. Kiinteistö on liittynyt järjestettyyn jätehuoltoon. Kiinteistöllä on oma jätekatos. Jäteastioiden tyhjennyksestä huolehditaan säännöllisesti ja jätetila oli tarkastushetkellä siistikuntoinen.

9.2 Vahinko- ja tuhoeläimet**Toiminnan arviointi** **B = Hyvä****Havainnot**

Kiinteistöllä on edellisten toiminnanharjoittajan aikana esiintynyt rottia, joista on ilmoitettu myös ympäristöterveydenhuoltoon. Rottien poistamiseksi kiinteistöllä tehtiin torjuntatoimia, joiden johdosta rottia ei ole enää havaittu kiinteistöllä. Nykyistä toiminnanharjoittajaa neuvottiin selvittämään ammattimaisen tuholaistorjujan yhteystiedot ennakkoon vastaavanlaisten tapausten varalle. Mikäli havaintoja rotista tehdään, torjuntatoimenpiteisiin tulee ryhtyä viipymättä.

Sovelletut oikeusohjeet

Terveysuojelulaki (763/1994)
Terveysuojeluasetus (1280/1994)
Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015)

Maksu

195,00 €

Maksuperusteet

Rakennus- ja ympäristövalvontalautakunta päätti hyväksyä 7.12.2017 elintarvikelain (23/2006), terveysuojelulain (763/1994) ja tupakkalain (693/1976) sekä lääkelain 54 §:n muutoksen mukaisen ympäristöterveydenhuollon päivitetyn

valvontasuunnitelman. Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunta 6 (8) hyväksyi 7.12.2017 ympäristöterveydenhuollon taksan, joka tuli voimaan 1.1.2018. Tästä tarkastuksesta peritään eo. päätöksen mukaisesti 195,00 euron suuruinen maksu, josta lähetetään erillinen lasku. Maksun suuruuteen tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen Rakennus- ja ympäristölupalautakuntalle oheisen ohjeen mukaisesti.

**Valvontamaksun
muutoksenhakuohje**

Oikaisuvaatimus / Oikaisuvaatimusohje Oikaisuvaatimusoikeus: Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään ja sen yhteystiedot: Toimielin: Rakennus- ja ympäristölupalautakunta Postiosoite: PL 202, 15101 Lahti Käyntiosoite: Harjukatu 31 Puh.: (03) 814 11 Sähköposti: kirjaamo@lahti.fi Aukioloaika: 8-15 Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ennen viraston aukioloajan päättymistä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä ja muussa tapauksessa seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Annettu tiedoksi sähköpostitse 26.9.2019.

Perustevalitus / Perustevalitusohje Kunnan hyväksymään taksaan perustuvaan maksuun tyytymätön voi tehdä maksusta verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetun lain (706/2007) 9 §:ssä tarkoitettun perustevalituksen. Perustevalituksen voi tehdä sillä perusteella, että julkinen saatava on määrätty tai maksuunpantu virheellisesti. Perustevalitus on tehtävä viiden vuoden kuluessa sitä seuranneen vuoden alusta lukien, jona saaminen on määrätty tai maksuunpantu. Lasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskuun merkittyn eräpäivään mennessä. Viranomaisen, jolle perustevalitus tehdään, ja sen yhteystiedot: Hämeenlinnan hallinto-oikeus www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna 029 56 42210 faksi 029 56 42269 [hameenlinna.hao\(at\)oikeus.fi](mailto:hameenlinna.hao(at)oikeus.fi) Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Tarkastaja

TERVEYSTARKASTAJA
Nina Hiltunen
0505184484
nina.hiltunen@lahti.fi

Liitteet

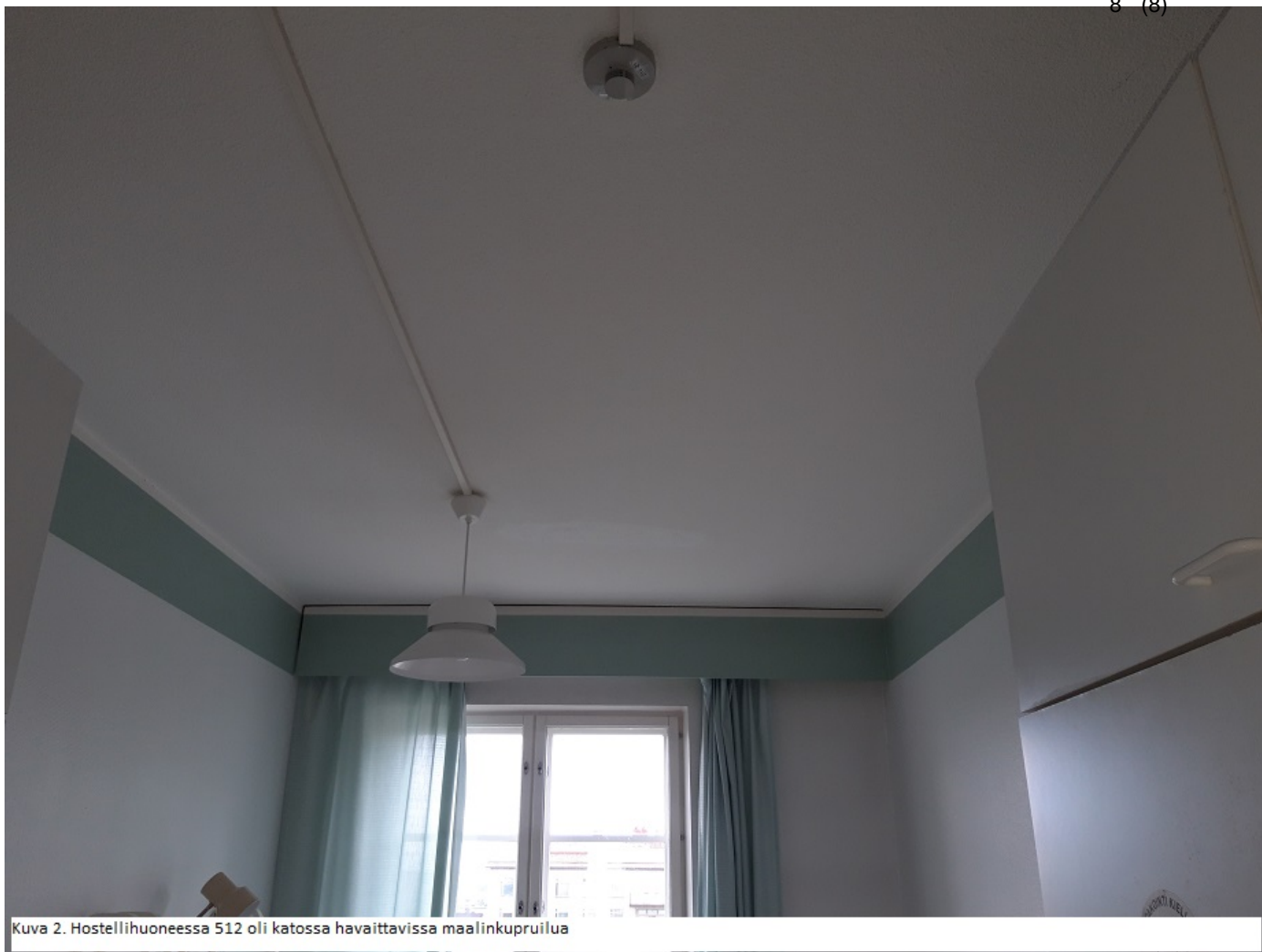
Liite 1: Opiston Kunkku_kuva 1.jpg
Liite 2: Opiston Kunkku_kuva 2.jpg

Jakelu

Toiminnanharjoittaja



Kuva 1. Toisen kerroksen hostellitilojen suihkutilan katossa ja seinän kaakelisaumoissa oli havaittavissa mikrobikasvustoa ja katossa maalin kupruilua



Kuva 2. Hostellihuoneessa 512 oli katossa havaittavissa maalinkupruilua

Lähtettäjä

Lahti
Askonkatu 2
15100 LAHTI

Kuuleminen

Terveysuojelutoimiala

Pvm

15.6.2020

Tapahtumatunnus

1164540

1 (2)

Vastaanottaja

Kanavan Kunkku Oy
Harjukatu 46
15100 LAHTI

Toimija

Kanavan Kunkku Oy (2325604-1)

Kohde

Opiston Kunkku
Harjukatu 46, 15100 LAHTI

Toiminnan nimi

Opiston Kunkku

Toiminta

Hostellit, kuten retkeilymajat, retkeilyhotellit, kesähotellit,
huoneistohotellit, matkustajakoti / motelli, täysihoitola

Aika

15.6.2020

Asia

Kuuleminen ennen viranomaiskäsittelyä

Dokumentin sisältö**Kuuleminen**

Lahden kaupungin terveysuojeluviranomainen varaa teille tilaisuuden jättää vastineen tai antaa selvityksen "vastineen tarkoitus" selostetussa asiassa. Hallintolain (434/2003) mukaan asianosaiselle eli sille, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee, on ennen asian ratkaisemista varten varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selvityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Vastineen tarkoitus

Kuuleminen koskee osoitteessa Harjukatu 46, 15100 LAHTI sijaitsevaa kiinteistöä, jossa toimii 2. - 5. kerroksissa Kanavan Kunkku Oy:n ylläpitämä hostelli- ja hotellitason majoituspalvelu Opiston Kunkku. Kiinteistössä on myös muussa käytössä olevia tiloja. 21.8.2019 suoritettuna tarkastuksen ja Vahanen Oy:n kiinteistöön vuonna 2015 tekemän kuntoarvioraportin perusteella kiinteistön omistajaa, Kanavan Kunkku Oy:tä (Y-tunnus 2325604-1), kehoitettiin teettämään tarkastuskertomuksessa (tapahtumatunnus 1064396) kiinteistön käytössä olevia tiloja koskeva kuntotutkimus ulkopuolisella asiantuntijalla (rakennusterveysasiantuntija, terveysuojelulain 49 §) mahdollisten haitallisten altistusolosuhteiden selvittämiseksi. Kuntotutkimus tuli tehdä 31.5.2020 mennessä ja tutkimustiedot toimittaa Lahden ympäristöterveyteen tiedoksi. Kuntotutkimusraporttia ei toimitettu Lahden ympäristöterveyteen määräaikaan mennessä. Kuntotutkimuksen tekemiselle ei myöskään pyydetty lisäaikaa.

Tämän seurauksena kunnan terveysuojeluviranomaiselle tullaan esittämään määräystä, joka velvoittaa kiinteistön omistajaa teettämään kiinteistön käytössä olevia tiloja koskevan kuntotutkimuksen ulkopuolisella asiantuntijalla (rakennusterveysasiantuntija, terveysuojelulain 49 §) mahdollisten haitallisten altistusolosuhteiden selvittämiseksi.

Toimenpiteistä päättää Lahden kaupungin rakennus- ja ympäristölupalautakunta, joka toimii terveysuojelulain (763/1994) tarkoittamana kunnan terveysuojeluviranomaisena.

Määräaika

2 (2)

Mikäli asianosainen haluaa antaa vastineen/selvityksen asiasta, pyydetään se toimittamaan Lahden ympäristöterveyteen viimeistään 13.7.2020. Vastineen antamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista.

Vastineen/selvityksen toimittaminen

Vastine/selvitys toimitetaan ympäristöterveystarkastaja Nina Hiltuselle ensijaisesti sähköpostilla nina.hiltunen@lahti.fi tai kirjepostissa osoitteeseen

Lahden kaupunki
Kaupunkiympäristön palvelualue
Rakennus- ja ympäristövalvonta
Ympäristöterveys/ Nina Hiltunen
Askonkatu 2
15100 LAHTI

Sovelletut oikeusohjeet

Hallintolaki (434/2003) 11 §, 32 – 34 § ja 36 §

Terveydensuojelulaki (763/1994) 26 § ja 27 §

Terveydensuojeluasetus (1280/1994) 17 §

Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015)

Lisätietoja antaa

Lisätietoja asiasta antaa ympäristöterveystarkastaja Nina Hiltunen.

Tarkastaja

YMPÄRISTÖTERVEYSTARKASTAJA

Nina Hiltunen

0505184484

nina.hiltunen@lahti.fi

Dokumentin jakelu

Toiminnanharjoittaja

KUNTOARVIO

LAHDEN KANSANOPISTO

4.11.2015



4.11.2015

Sisällys

1	Yleistä kuntoarviosta.....	3
2	Tiivistelmä ja suositellut toimenpiteet	4
2.1	Kuntoarvion tiivistelmä	4
2.2	Kunnossapito-ohjelman yhteenveto.....	5
2.3	Suosittelut kuntotutkimukset ja lisäselvitykset.....	6
2.4	Suosittelut kiireelliset toimenpiteet.....	7
2.5	Suosittelut huoltoluonteiset toimenpiteet	7
2.6	Kunnossapito-ohjelma (PTS-ehdotus)	8
3	Kuntoarvion yleistiedot.....	11
4	Rakennustekniikka	13
4.1	D Aluerakenteet	13
4.2	F1 Perustukset ja maanvastaiset rakenteet	15
4.3	F2 Rakennusrunko	16
4.4	F3 Julkisivut.....	16
4.5	F4 Yläpohjarakenteet ja vesikatto.....	24
4.6	T Käyttötarkoituksen mukaiset tilat	28
5	LVI - tekniikka	44
5.1	G1 Lämmitysjärjestelmät	44
5.2	G2 Vesi- ja viemärijärjestelmät.....	49
5.3	G3 Ilmastointijärjestelmät	55
5.4	G7 Palontorjuntajärjestelmät.....	61
6	Sähkö- ja tietotekniset järjestelmät	62
6.1	S2 Kytkinlaitokset ja jakokeskukset	63
6.2	S23 Johtotiet	63
6.3	S24 Sähköliitännäjäjärjestelmät.....	64
6.4	S25 Valaistusjärjestelmät	64
6.5	S26 Sähkölämmitysjärjestelmät	65
6.6	T1 Viestintäjärjestelmät	66
6.7	T110 Antennijärjestelmät	66
6.8	T5 Turvallisuusjärjestelmät	67
6.9	T8 Rakennusautomaatiojärjestelmät	68
7	Energiatehokkuus.....	69
7.1	Lämmitysenergia	69
7.2	Vesi	69
7.3	Kiinteistö sähkö	70
7.4	Rakennetekniikka	70

4.11.2015

1 Yleistä kuntoarviosta

Kiinteistön kuntoarvio on laadittu Liike- ja palvelurakennuksen kuntoarviosuoritus ohjetta soveltaen sekä Vahanen Oy:n laatujärjestelmän mukaisesti. Kiinteistön kunnan selvittämiseksi tehtiin rakenteiden ja rakennusosien, lämmitys-, vesi- ja viemäri-, ilmanvaihto-, sähkö- ja automaatioteknisten järjestelmien kuntoarvio. Kiinteistötarkastus suoritettiin 5.10.2015. Kiinteistötarkastukseen osallistuivat rakenne, sähkö- ja lvi-alan asiantuntijat ja kohteen huoltohenkilöstöä. Tarkastuksen aikana käytiin luokkatiloissa, keittiössä, juhlasalissa, huoneistoissa ja rakennusten teknisissä tiloissa sekä vesikatolla.

Kuntoarviossa selvitettiin aistinvaraisin havainnoin rakennusosien ja järjestelmien nykyinen kunto, vauriot ja viat sekä syyt niiden aiheutumiseen sekä lisäselvitysten tarve. Kuntoarvion lähtökohtana on muodostaa kokonaisnäkemys kiinteistön nykyisestä kunnosta ja järjestelmiin kohdistuvista korjaustarpeista seuraavaan 10 vuoden aikana. Lisäksi raportissa pyritään tuomaan esille välitöntä huoltoa ja kunnostusta sekä säännöllistä määräaikaishuoltoa kaipaavat rakennusosat, järjestelmät ja laitteet. Huomiota on myös kiinnitetty rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyyteen ja viihtyvyyteen.

Kunnossapito-ohjelmassa (PTS) esitetään arviot korjaustarpeesta, korjausten kiireellisyydestä ja korjauskustannusten suuruusluokista. Arviot perustuvat tehtyihin havaintoihin ja teknisiin käyttöikäarvioihin. Lisäksi raportissa pyritään tuomaan esille välitöntä huoltoa ja kunnostusta sekä säännöllistä määräaikaishuoltoa kaipaavat rakennusosat, järjestelmät ja laitteet. Kunnossapito-ohjelmaan ei ole sisälletty normaaliin huoltoon liittyviä vuosittain tehtäviä huoltotoimenpiteitä. Kuntoarvion kunnossapito-ohjelma on yksi työkalu kiinteistön kunnossapidon suunnittelussa ja korjaustoimenpiteiden jaksottelussa.

Kuntoarvioraportissa käytetyt kuntoluokat ovat seuraavat:

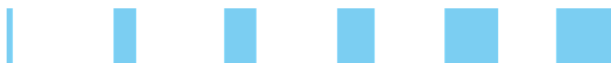
5 = uusi, ei toimenpiteitä seuraavan 10 vuoden kuluessa

4 = hyvä, kevyt huoltokorjaus 6...10 vuoden kuluessa

3 = tyydyttävä, kevyt huoltokorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai peruskorjaus 6...10 vuoden kuluessa

2 = välttävä, peruskorjaus 1...5 vuoden kuluessa tai uusiminen 6...10 vuoden kuluessa

1 = heikko, uusitaan 1...5 vuoden kuluessa



4.11.2015

2 Tiivistelmä ja suositellut toimenpiteet

2.1 Kuntoarvion tiivistelmä

Rakennustekniikka

Kiinteistön rakennetekniikka on tyydyttävässä tai välttävissä kunnossa. Kiinteistössä on tehty laajempia korjauksia viimeksi 1980-luvulla, minkä takia kiinteistölle on jäänyt paljon korjausvelkaa. Rakennetekniikan puolella merkittävimmät kustannukset kiinteistölle PTS- tarkastelujaksolle aiheutuvat julkisivujen, parvekkeiden, ikkunoiden, vesikattojen ja lähes kaikkien tilojen peruskorjauksista.

Julkisivuilla on havaittavissa maalipinnan kulumista ja lohkeilua, minkä takia maali ei anna enää riittävää suojaa rappaukselle. Rapatuilla pinnoilla on havaittavissa kopoa, halkeilua ja rappauksen lohkeilua. Halkeamien ja lohkeamien kautta vesi pääsee syvemmälle seinärakenteen sisään, mikä on havaittavissa tilojen seinien vaurioitumisena ja vesivuotoina. Osittain syynä on myös syöksytorvien ja peltikattojen huono kunto, joiden reikien kautta vesi ohjautuu julkisivupinnoille.

Parvekkeiden kunto alkaa olla välttävä, parvekkeilla on havaittavissa kosteuden aiheuttamia vaurioita. Parvekkeet on suositeltavaa korjata julkisivujen korjausten yhteydessä.

Ikkunoiden kunto vaihtelee tyydyttävästä huonoon. Ikkunoiden maalaus lohkeilee, eikä anna enää riittävää suojaa puuosille, minkä takia puun pinta on alkanut pehmentyä. Ikkunoiden tiivisteet ovat huonossa kunnossa, minkä takia ikkunoista vetää ja ikkunoiden välitilaan pääsee vettä. Yksittäisissä ikkunoissa on havaittavissa ilmavuotoja karmin ja seinän liittymästä. Ilmavuodot heikentävät käyttömukavuutta ja karmin ja seinän liittymistä sisään tuleva ilma heikentää sisäilman laatua.

Ulko-ovien ja parvekeovien kunto vaihtelee. Parvekeovien kunto on osittain huono ja yksittäisiä parvekeovia joudutaan uusimaan kunnostamisen sijaan.

Vesikatot ovat pääosin vanhoja palapeltikattoja ja niiden kunto on huono, eikä niissä ole aluskatetta, joka viimekädessä voi estää vesivuodot. Uusittua vesikattoa lukuunottamatta kaikki palapeltikatot on suositeltavaa uusida.

Eri tilojen kunto vaihtelee. Tiloissa havaittiin pintamateriaalien kulumista, yksittäisiä halkeamia sekä vesi- ja ilmavuotoja.

Märkätilojen kunto vaihtelee, paikoin kunto on välttävä tai huono. Märkätilojen muovimatoissa havaittiin saumojen aukeamisia ja rakoja ylösnostojen sisäkulmissa, mistä vesi pääsee lattiarakenteen sisään.

Rakennukseen on tulossa putkiston linjasaneeraus, minkä takia on suositeltavaa tehdä kaikki korjaukset linjasaneerauksen yhteydessä, mikä merkitsee koko kiinteistön sulkemista raskaiden korjaustöiden ajaksi. Koska korjaukset ovat isoja ja kalliita on erityistä huomiota kiinnitettävä riittäviin tukimuksiin, huomioiden haitta-aineet, halkeamat sekä vesivuodot. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota riittävän

4.11.2015

perusteelliseen hankesuunnitteluun, korjaussuunnitteluun ja kilpailutukseen sekä korjausten aikatauluihin koska korjaukset koskevat laaja-alaisesti koko kiinteistöä.

LVI- järjestelmät

Kiinteistön LVI- järjestelmät ovat pääosin vanhoja ja teknisen käyttöiän lopussa. Lämpöjohtoverkostossa kustannuksia PTS- tarkastelujaksolle aiheuttavat kaukolämmön alajakokeskuksen uusiminen, patteriventtiilien uusiminen ja verkoston perussäätö, jotka ajoittuvat tarkastelujakson alkupuolelle. Kiinteistön käyttövesi- ja viemäri- verkostot ovat silmämääräisesti arvioituna heikossa kunnossa ja verkostoille suosittelemme putkiston kuntotutkimusta, jolla pystytään määrittämään verkoston uusinta ajankohta tarkemmin. Suosittelemme varautumaan käyttövesi- ja viemäriverkoston uusintaan tarkastelujakson alkupuolella.

Kiinteistön vesikalusteet ovat osittain vanhoja ja osittain vuosien varrella uusittuja. Suosittelemme uusimaan kiinteistön vesi- ja viemärikalusteita tarpeen mukaan.

Kiinteistöä palvelee osittain painovoimainen poistoilmavaihto ja osittain tulo- ja poistoilmavaihto. Ilmanvaihtokoneet ovat osittain vanhoja ja ne ovat teknisen käyttöikänsä loppupuolella. Tarkastelujaksolla on syytä varautua kiinteistö ilmanvaihdon saneeraukseen

Sähköjärjestelmät

Kiinteistön sähköjärjestelmät ovat pääosin vuosilta 1983 ja 1986 ja ne ovat enää välttävässä kunnossa. Sähköjärjestelmien uusiminen on suositeltavaa tehdä tarkastelujakson loppupuolella ja jos mahdollista ne kannattaa yhdistää jonkin muun suuren peruskorjauksen kanssa, kuten esim. putkisanerauksen kanssa.

Vikavirtasuojauksen lisääminen nykymääräysten vaatimusten mukaiseksi tulee toteuttaa vasta tulevien suurempien saneerausten yhteydessä.

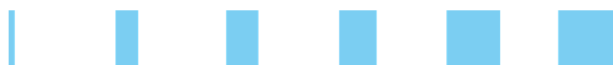
2.2 Kunnossapito-ohjelman yhteenveto

Suosittelavien toimenpiteiden kustannusarviot on esitetty raportin laatimisvuoden kustannustasossa. Esitetyt kustannusarviot sisältävät arvonlisäveron 24 %.

Kustannukset ovat alustavia arvioita ja perustuvat tilastotietoon (Talonstrakennuksen Kustannustieto, Haahtela sekä ATOP- kustannuslaskentaohjelma) sekä toteutuneista korjausprojekteista kerättyyn tietoon. Toimenpiteiden todelliset kustannukset tarkentuvat hanke- ja korjaussuunnittelun ja tarjouskilpailujen myötä.

Kunnossapito-ohjelmat on esitetty kappaleen 2.6 lopussa.

PTS-ehdotukseen sisällytettyjen toimenpiteiden kokonaiskustannukset seuraavalle 10 vuodelle ovat noin 6 660 000 euroa. Korjauskustannukset ovat noin 11,8 €/m² kuu- kaudessa. Kustannukset jakautuvat seuraavasti:



4.11.2015

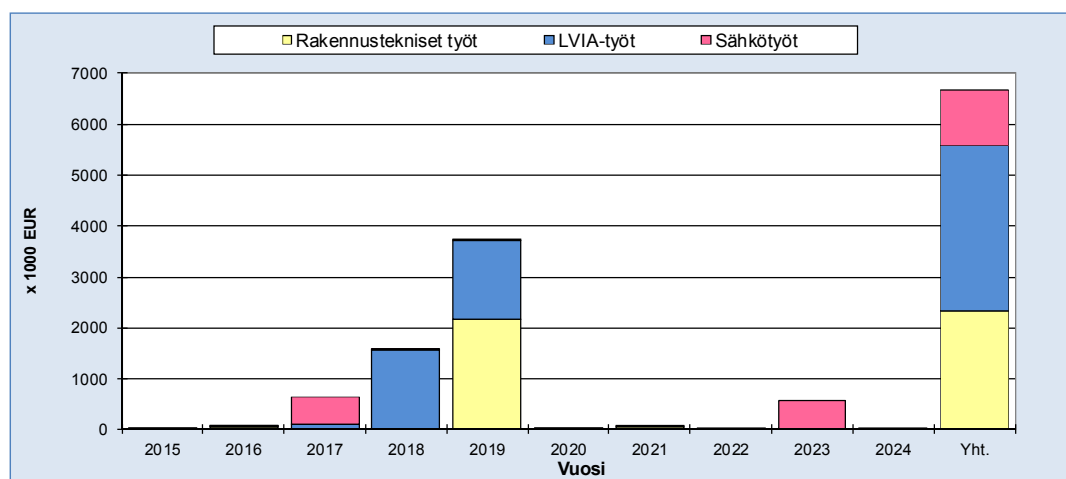
YHTEENVETO
KIINTEISTÖN KUNNOSSAPITO-OHJELMA (PTS-EHDOTUS)

Lahden kansanopisto

Hinnat sis. ALV 24%

Luku		Kustannusarvio (x 1000 EUR) ja ehdotettu toteutusvuosi										Yht.
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
4	Rakennustekniset työt	20	59	0	0	2165	13	60	0	10	0	2327
5	LVIA-työt	0	8	115	1550	1560	0	0	0	0	25	3258
6	Sähkötyöt	1	1	518	1	1	1	1	1	550	0	1075
	Yhteensä	21	68	633	1551	3726	14	61	1	560	25	6660

Yhteensä (€/ m²):	4,5	14,5	134,7	330,0	792,8	3,0	13,0	0,2	119,1	5,3	1417,0
Yhteensä (€/ m²/ kk):	0,4	1,2	11,2	27,5	66,1	0,2	1,1	0,0	9,9	0,4	11,8



2.3 Suositellut kuntotutkimukset ja lisäselvitykset

Kuntoarviomenetelmin ei voida luotettavasti arvioida kaikkien rakennusosien ja järjestelmien kuntoa. Tarkemman kunnan ja korjaustarpeen arvioimiseksi sekä soveltuvien korjaustapojen selvittämiseksi suosittelemme seuraavien kuntotutkimusten tai lisäselvitysten suorittamista:

- Salaojajärjestelmän sisäpuolinen TV-kuvaus
- Piha-alueen sadevesiverkoston sisäpuolinen TV-kuvaus
- Käyttövesi- ja viemäriverkoston kuntotutkimus
- Haitta-ainetutkimus
- Julkisivujen kuntotutkimus
- Parvekkeiden kuntotutkimus
- Ikkunoiden kuntoarvio
- Kylpyhuoneiden tarkastus
- Halkeamien syyn selvittäminen
- Vesivuotoreittien selvittäminen
- Ilmavuotoreittien selvittäminen, tarvittaessa tehdään lämpökamerakuvaus

4.11.2015

2.4 Suositellut kiireelliset toimenpiteet

Kuntoarvion yhteydessä tehtyjen havaintojen pohjalta suosittelemme seuraavien toimenpiteiden suorittamista kiireellisenä:

- Märkätilojen muovimattojen rikkoutuneiden saumojen ja ylösnoston kulmien reikien paikkaus
- Ikkunoiden ilmavuotojen korjaus
- Majoitustiloissa havaittujen ilmavuotojen korjaukset

2.5 Suositellut huoltoluonteiset toimenpiteet

Kuntoarvion yhteydessä tehtyjen havaintojen pohjalta suosittelemme normaalien huoltotoimenpiteiden lisäksi seuraavien huoltoluontoisten toimenpiteiden suorittamista:

- Piha-alueen sadevesikaivojen puhdistukset
- Vesikattojen tarkastaminen
- Märkätilojen muovimattojen rikkoutuneiden saumojen ja ylösnoston kulmien reikien paikkaus



4.11.2015

2.6 Kunnossapito-ohjelma (PTS-ehdotus)

Rakennetekniikan PTS-ehdotus

RAKENNUSTEKNIIKAN PTS-EHDOTUS														
Lahden kansanopisto														
Hinnat sis. ALV 24%														
Raportin koodi	Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 EUR) ja ehdotettu toteutusvuosi											yht
			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
2.3	Suosittelavat kuntotutkimukset ja lisäselvitykset													
	Salaojajärjestelmän TV- kuvaus	2 erää	5						5					10
	Lämpökamerakuvaus, ulkoseinät, ikkunat, varauuskäynnin ovet	1 erä	10											10
	Julkisijujen, parvekkeiden ja tukimuurin kuntotutkimukset	1 erä		13										13
	Ikkunoiden kuntoarvio	1 erä		6										6
	Halkeamien syyn selvittäminen	1 erä		5										5
	Vesivuotoreittien selvittäminen	1 erä		4										4
	Kylpyhuoneiden tarkastus			6										6
4.1	Aluerakenteet													
	Viheralueiden kunnostuksia	1 erä										10		10
4.2	Salaojat													
	Järjestelmien huuhtelu ja kaivojen sakkapesien tyhjennys	1 erä							8					8
4.4	Julkisivut													
	Julkisivurappausten korjaus ja maalaus	1 erä						500						
	Ikkunat													
	Ikkunoiden peruskorjaus ja maalaus	1 erä						200						200
	Ulko-ovet													
	Ulko-ovien korjaus ja maalaus tarvittaessa	1 erä						10						10
	Julkisivun täydennysosa													
	Parvekkeiden korjaus betonikorjausmenetelmin ja pinnoittaminen	1 erä						60						60
4.5	Yläpohjarakenteet													
	Vesikattojen uusiminen ja länsisiiven peltikaton maalaus	1 erä						220						220
	Uusitun peltikaton maalaus	1 erä								60				60
4.6	Käyttötarkoituksen mukaiset tilat													
	Ilma- ja vesivuotojen sekä halkeamien korjaus	1 erä		20										20
	Majoitustilat													
	Tilojen kunnostaminen	1 erä		5				150						155
	Märkätilat													
	Märkätilojen korjauksia	1 erä		5										5
	Toimistotilat													
	Tilojen kunnostaminen	1 erä						100						100
	Luokkatilat													
	Tilojen kunnostaminen	1 erä						160						160
	Ryhmätyötilat													
	Tilojen kunnostaminen	1 erä						30						30
	Auditorio													
	Auditorion kunnostaminen ja penkkien uusiminen	1 erä						310						310
	Juhlasali ja näyttämö													
	Juhlasalin ja näyttämön kunnostaminen	1 erä						70						70
	Varastotilat													
	Varastotilojen kunnostaminen	1 erä						20						20
	Ruokailutilat													
	Ruokailutilan ja keittiön kunnostaminen	1 erä						90						90
	Sosiaali- ja virkistystilat													
	Kunnostaminen ja maalaus	1 erä						70						70
	Pyykinpesutilat													
	Kunnostaminen	1 erä						15						15
	Liikenne- ja tekniset tilat													
	käytävien ja porrashuoneiden kunnostaminen	1 erä						140						140
	Tekniset tilat													
	Teknisten tilojen kunnostaminen	1 erä						20						20
	Rakennustekniset työt yhteensä		20	59	0	0	2165	13	60	0	10	0	2327	

4.11.2015

LVI-järjestelmien PTS-ehdotus

LVI-JÄRJESTELMIEN PTS-EHDOTUS													
Lahden kansanopisto													
Hinnat sis. ALV 24%													
Raportin koodi	Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 EUR) ja ehdotettu toteutusvuosi										yht
			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
2.3	Suosittelut kuntotutkimukset ja lisäselvitykset:												
	Piha-alueen sadevesiverkoston sisäpuolinen TV-kuvaus	1 erä		5								5	
	Käyttövesi-, viemäri- ja lämpöjohtoverkoston kuntotutkimus	1 erä		8								8	
5.0	Lämmitysjärjestelmät												
	Lämmitysverkoston tasapainotuksen suunnittelu	1 erä		8								8	
	Termostaattisten patteriventtiilien uusiminen sekä lämmitysverkoston tasapainotustyö	1 erä			45							45	
	Kaukolämmön alajakokeskuksen uusiminen (sis. pumppuryhmät ja yksikkösäätimen)				70							70	
	Vesi- ja viemärijärjestelmät												
	KUSTANNUSVARAUS: Käyttövesi- ja viemäriverkoston uusiminen (sis. vesikalusteet)	2 erää			1300	1300						2600	
	Ilmanvaihtokoneet ja -kanavat												
	KUSTANNUSVARAUS: Kiinteistön ilmanvaihdon saneeraus (neliöpohjainen hinnoittelu, ei sisällä jäähdytystä)	2 erää			250	250						500	
	Vanhon ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmamäärien säätötyö	2 erää				10					25	35	
	LVI-työt yhteensä		0	8	115	1550	1560	0	0	0	0	25	3258

4.11.2015

Sähköjärjestelmien PTS-ehdotus

SÄHKÖJÄRJESTELMIEN PTS-EHDOTUS													
Lahden kansanopisto													
Hinnat sis. ALV 24%													
Raportin koodi	Toimenpide-ehdotukset	Määrä-arvio	Kustannusarvio (x 1000 EUR) ja ehdotettu toteutusvuosi										yht
			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
6.1	Jakokeskukset ja niiden väliset johdot												
	Huoltokunnostukset	8 erää	1	1	1	1	1	1	1	1			8
	Keskuksien ja niiden välisten nousujohtojen uusiminen	1 erä									400		400
6.3	Sähkönliitäntäjärjestelmät												
	Pistorasioiden ja niiden johtojen uusiminen	1 erä									150		150
6.4	Valaistusjärjestelmät												
	Valaisimien uusiminen	1 erä			300								300
	Opastinvalaisimien uusiminen	1 erä			20								20
6.5	Sähkölämmitysjärjestelmät												
	Räystä- ja syöksytorvilämmitysten uusiminen	1 erä			10								10
	Kiukaiden ja niiden ohjauskeskusten uusiminen	1 erä			5								5
6.7	Antennijärjestelmät												
	Antenijärjestelmän uusiminen	1 erä			15								15
6.8	Turvallisuusjärjestelmät												
	Ovipuhelinjärjestelmän uusiminen	1 erä			2								2
	Kuulutusjärjestelmän uusiminen	1 erä			15								15
	Rikosilmoitusjärjestelmän uusiminen	1 erä			10								10
	Videovalvontajärjestelmän uusiminen	1 erä			10								10
	Paloilmoitusjärjestelmän konventionaalisten ilmaisimien uusiminen osoitteellisiksi savuilm.	1 erä			100								100
6.9	Rakennusautomaatio												
	Rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen	1 erä			30								30
	Sähkötyöt yhteensä		1	1	518	1	1	1	1	1	550	0	1075

4.11.2015

3 Kuntoarvion yleistiedot

Tilaaajan yhteystiedot

Lahden kansanopisto

Rehtori Petri Pullinen

Harjukatu 46

15100 Lahti

Kiinteistön perustiedot

Käyntiosoite	Harjukatu 46
Postinumero	15100
Kaupunki	Lahti
Kiinteistön tyyppi	kansanopisto + asuntola
Rakennusvuosi	1903 -> 1950
Rakennusten määrä	3
Asuntola	n. 70 majoittujalle
Kerroksia	4-5
Huoneistoala	4 700 m ²
Tilavuus	21 300 m ³

Kiinteistön korjaus- ja tutkimushistoria

Korjaushistoriaa mukaan kiinteistössä on tehty ainakin seuraavat korjaustoimenpiteet tai kuntotutkimukset edellisen 10 vuoden aikana:

- Varsinaista korjaushistoriaa ei ollut käytössä kuntoarviota tehdessä

Käytössä olleet asiakirjat

Kuntoarviota tehdessä käytössämme olivat seuraavat alkuperäiset piirustukset:

- LVI- paikantamisiirustukset
- ARK

Kuntoarvion rajaukset

- Kuntoarvio ei sisällä hissikuntoarviota.

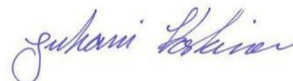


4.11.2015

Kuntoarvion suorittajat

Vahanen Oy

Kuntoarvion koordinaattori, LVI- tekniikka
Rakennustekniikka
SähköjärjestelmätHarri Makkonen
Juhani Koskinen
Markku Ravea

Harri Makkonen
harri.makkonen@vahanen.com, 044 7688312

Juhani Koskinen

Markku Ravea

4.11.2015

4 Rakennustekniikka

4.1 D Aluerakenteet

Yleiskuvaus

Rakennuksen piha-alueella on mm. paikoitus-, kulku- ja viheralueita.

Sisäänkäyntien portaat on tehty graniittikivistä.

Länsisivulla on kivistä tehty porras ja betonielementeistä tehty tukimuuri.

Paikoitusalueet ovat asfalttipäällysteisiä.

Kulkualueet ovat pääosin asfalttipäällysteisiä, itäpäädyssä on pieni betonikivinen polku. Pohjoissivulla piharakennuksen ympärillä ja länsipäädyssä on isoja mukulakivisiä alueita.

Rakennusten ympärillä on viheralueita, missä kasvaa puita ja pensaita. Länsipäädyn rakennuksen sokkelin ja nurmikon välissä on kapea sepelikaista.

Puurakenteinen piharakennus toimii varastona. Tilassa säilytetään myös kaasupulloja.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Pääosin portaat ovat tyydyttävässä kunnossa. Pääsisäänkäynnin yksi graniittilohkare on katkennut ja keskellä olevalla betonoidulla alueella on halkeamia. Halkeamien korjaus on suositeltavaa tehdä vuoden kuluessa.

Tukimuurissa on havaittavissa pinnan verkkomaista halkeilua ja elastinen elementtisauma on paikoin revennyt. Pihamuuri on suositeltavaa tutkia julkisivututkimuksen yhteydessä.

Asfalttialueilla on havaittavissa alueita, joissa maa on painunut, asfaltti halkeilee ja paikoitusalueelta poistettujen puiden kohtia ei ole paikattu. Viheralueet ovat pääosin hyvässä kunnossa.

Asfalttialueen ja portaiden korjaus on suositeltavaa tehdä linjasaneerauksen yhteydessä.

Piharakennus on hyvässä kunnossa.

Kuntoluokka: 5-3



4.11.2015



Yleiskuva piharakennuksesta.



Yleiskuva pääsisäänkäynnin graniittiportaista. Betonoidulla alueella on halkeamia.

4.11.2015



Länsisivulla on kivistä tehty porras ja betonielementeistä tehty tukimuuri.

E43 Salaojat

Yleiskuvaus

Suunnitelma-asiakirjoja ei ollut käytettävissä.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Salaojia ei tarkastettu.

4.2 F1 Perustukset ja maanvastaiset rakenteet

Yleiskuvaus

Suunnitelma-asiakirjoja ei ollut käytettävissä.

Anturat ovat todennäköisesti teräsbetonia.

Maanvastaiset seinärakenteet ovat paikalla valettua teräsbetoniseiniä.

Alapohja on paikalla valettua teräsbetonia.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Kuntoarvion yhteydessä ei havaittu vaurioita tai puutteita rakenteissa, jotka viittaisivat perustusten painumiin tai siirtymiin. Alapohjassa ei havaittu painumia.

Kuntoluokka: 4

4.11.2015

4.3 F2 Rakennusrunko

Yleiskuvaus

Suunnitelma-asiakirjoja ei ollut käytettävissä.

Rakennusten seinät ovat pääosin massiivitiiliseiniä. Välipohjat ovat teräsbetoni-laattoja. Yläpohjan päälle on valettu palopermanto.

Länsipäädyn 1950-luvun rakennuksen ala-, väli, ja yläpohja ovat teräsbetonia, seinät ovat rapattua tiiltä.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Rakennusrungossa ei havaittu vaurioita tai puutteita, joilla olisi merkitystä rakennuksen käytölle.

Kuntoluokka: 4

4.4 F3 Julkisivut

Yleiskuvaus

Rakennuksen julkisivut on rapattu ja maalattu kalkkimaalilla. Sokkelit ovat graniittilohkarepintaisia. 1950-luvun rakennuksen julkisivut on rapattu ja sokkeli on luonnonkivipintainen.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Pääosin rapatut seinät ovat välttävissä tai huonossa kunnossa. Päärakennusten rappauksessa on halkeamia, kopoa ja paikoin rappaus lohkeilee irti. Kalkkimaalaus lohkeilee irti, eikä anna riittävää suojaa rappaukselle. Rehtorin asuntolan (Puustellin) seinien rappaus on tyydyttävässä kunnossa. Sokkelit ovat tyydyttävässä kunnossa. Rikkoutuneen rappauksen kautta vesi pääsee syvemmälle seinärakenteen sisään. Osa syöksytorvista vuotaa ja ohjaa vettä seinille, mikä on aiheuttanut rappauksen vaurioitumista syöksytorvien ympärillä. Länsipäädystä kasvaa villiviini. Villiviini pitää seinän muuta aluetta kauemmin kosteana, mikä lisää rappauksen vaurioitumisriskiä. Villiviinin kärhet takertuvat rapatun seinän pintaan aiheuttaen pintavaurioita. Rappauksen pinnalle jääneet kärhet ja runkojen kappaleet ovat vaikeita poistaa siten, ettei pintaan jää jälkiä.

Rehtorin asuntolan (Puustellin) terrassin graniittikivet ovat paikoin hieman painuneet. Painumat on syytä korjata linjasaneerauksen yhteydessä.

Julkisivuille on suositeltavaa tehdä kuntotutkimus, jolla tarkennetaan vaurioalueiden laajuutta, korjaustapaa, ajankohtaa ja kustannuksia. Korjaukset on suositeltavaa tehdä linjasaneerauksen yhteydessä.

Kuntoluokka: 4-2



4.11.2015



Yleiskuva julkisivuista.



Rappausten maalaus lohkeilee irti.



4.11.2015



Maalaus lohkeilee isoina paloina irti alustastaan.



Rappaus lohkeilee irti.



4.11.2015

F 32 Ikkunat

Yleiskuvaus

Uudemmat ikkunat ovat 2-puitteisia, 3-lasisia, sisään aukeavia puu-ikkunoita, vanhemmat ikkunat ovat 2-puitteisia, 2-lasisia, sisään-sisään tai sisään-ulos aukeavia puu-ikkunoita.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Ikkunoiden kunto vaihtelee. Ikkunat ovat pääosin tyydyttävässä tai välttävässä kunnossa. Uudempien ikkunoiden kunto on hieman parempi kuin vanhempien ikkunoiden. Uudemmissa ikkunoissa on havaittavissa puun halkeilua, maalaus lohkeilee irti ja tiivisteissä on puutteita. Ikkunoiden heloja on rikkoutunut. Vanhempien ikkunoiden puussa on halkeamia, puun pinta on pehmeää, paikoin on havaittavissa lahoa ja maalaus lohkeilee, osa tiivisteistä puuttuu kokonaan, käynti on vaikeutunut ja ikkunakitaukset lohkeilevat. Osassa ikkunoita vesipeltien kiinnitys on löystynyt. Osassa ikkunoita on voimakas ilmavuoto puuttuneiden tiivisteiden takia.

Ikkunoille on suositeltavaa tehdä peruskorjaus ja maalaus, korjaus on suositeltavaa tehdä linjasaneerauksen yhteydessä.

Kuntoluokka: 4-2



Yleiskuva asuinhuoneen ikkunasta. Ikkunan maalaus lohkeilee, eikä suojaa puuta enää kunnolla.



4.11.2015



Uudemman ikkunan puitteiden ulkopinnan maalaus lohkeilee.



Karmin puun pinta on pehmeää.



4.11.2015

F33 Ulko-ovet

Yleiskuvaus

Pääovet ovat 3-lasisilla ikkunoilla ja vasikalla varustettuja metalliovia.

Parvekeovet ovat 1-lehtisiä, ulos avautuvia, 2-lasisia puu pariovia. Ovilehdessä on 1 tiivistä.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Pääovien kunto on tyydyttävä, osa muiden rappujen ovista on huonommassa kunnossa, puun pinta on pehmeää ja maalaus lohkeilee irti.

Parvekeovien kunto vaihtelee hieman, pääosin kunto on välttävä. Ulkopinnan paneelin alaosassa puu on kovaa ja maalaus on hyvässä kunnossa. Osassa ovia ovilehden paneelin alaosan pinta on pehmeää ja maalaus lohkeilee irti. Yksi parvekkeiden ovista on niin huonossa kunnossa, että se on syytä uusida.

Ovien korjaus on suositeltavaa tehdä vuoden kuluessa.

Kuntoluokka: 4-1



Parvekkeen oven kunto on niin huono, että se on syytä uusida.

4.11.2015



Yleiskuva ulko-ovesta, oven maalaus on kulunut.



Parvekeoven paneelin pinta on pehmeää.



4.11.2015

F 34 Julkisivun täydennysosat

Yleiskuvaus

Parvekkeet ovat teräsbetonirakenteisia ulokeparvekkeita. Kaide on maalattua terästä ja se tukeutuu parvekelaatan etureunaan ja seinään.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Parvekkeet ovat huonossa kunnossa, maalaus lohkeilee ja paikoin ruostuneet teräkset ovat lohkaisseet betonin pinnan. Parvekkeen taustaseinän rappaus lohkeilee parvekelaatan ympärillä.

Parvekkeiden kuntotutkimus on suositeltavaa tehdä julkisivujen kuntotutkimuksen yhteydessä.

Parvekkeiden korjaus betonikorjausmenetelmin on suositeltavaa tehdä linjasaneerauksen yhteydessä.

Kuntoluokka: 2



Yleiskuvat parvekkeista.

4.11.2015



Parvekelaatassa on halkeamia. Parvekelaatan jalkalista on irronnut alustastaan.

4.5 F4 Yläpohjarakenteet ja vesikatto

Yleiskuvaus

Vesikatot ovat harjakattoisia pääosin palapeltikattoja, yksi katto on uusittu ja tehty konesaumattulla rivipellillä. Kattojen runkorakenne on pääosin puuta lukuun ottamatta uusittua kattoa, jonka runkorakenne on terästä.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Palapeltikatto on huonossa kunnossa, pelleissä on ruostetta, maalaus lohkeilee ja ul-lakkotilan puolella saumoissa on havaittavissa veden aiheuttamia valumajälkiä. Kaikki katot on tehty ilman aluskatetta. Paikoin räystään peltisauma on auennut ja ohjaa vettä räystäälle, mikä näkyy rappauksen irtoamisena alustastaan. Osa kattojen kiinnityksistä on tehty pellin läpi. Tornin räystäslaudoissa on havaittavissa lahoa. Uusitun katon maalaus lohkeilee. Palapeltikatto on suositeltavaa uusida ja konesaumattu rivipeltikatto maalata. Uusittavat katot on suositeltavaa tehdä käyttäen aluskatetta, räystäät ja syöksytorvet on syytä uusida korjausten yhteydessä. Korjaukset on suositeltavaa tehdä 2-3 vuoden kuluessa.

On suositeltava tarkastaa vesikatot kerran vuodessa.

Kuntoluokka: 4-2

4.11.2015



Yleiskuva katolta. Katto on tyypillinen palapeltikatto.



Yleiskuva katolta (1950-luvun rakennus).



4.11.2015



Katto on uusittu. Maalaus lohkeilee paikoitellen.



Palapeltikatto on ruostunut ja maalaus lohkeilee.



4.11.2015



Jalkarännin ja vaakapellin pystysauma vuotaa, minkä takia räystäään rappaus lohkeilee irti.



Räystäslaudoituksessa on lahoa. Kiinnitys on tehty pellin läpi.



Ylösnosto ei ole tiivis, vesi pääsee peltikatteen taakse.

4.11.2015

4.6 T Käyttötarkoituksen mukaiset tilat

T Majoitustilat

Yleiskuvaus

Suunnitelma-asiakirjoja ei ollut käytettävissä.

Majoitustilat sijaitsevat länsisiivessä. Lattiaan on asennettu vinyylilaatta, seinissä on lasikuitutapetti ja katot ovat tasoitettuja levykattoja.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Tilat ovat tyydyttävässä kunnossa.

Huoneen n:o 516 lattiassa on halkeamia. On suositeltavaa selvittää lattian halkeamien syy ja tehdä tarvittavat korjaukset.

Huoneen n:o 519 katon ja seinän liittymässä on viitteitä ilmavuodosta. On suositeltavaa tehdä merkkiainetutkimus, jolla selvitetään mahdollinen ilmavuoto. Tutkimus ja korjaus on suositeltavaa tehdä vuoden kuluessa. Tilojen kunnostaminen on suositeltavaa tehdä linjasaneerauksen yhteydessä.

Kuntoluokka: 4-1

T Märkätilat

Yleiskuvaus

Majoitustilan suihkuhuoneiden lattiassa on muovimatto ja seinät on laatoitettu, katto on maalattua levyä.

Majoitustilan yhteissuihkujen lattiat ja seinät on laatoitettu, katot ovat maalattua levyä.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Kylpyhuoneiden muovimattojen kunto on huono, muovimattojen saumoja on auenut, minkä takia vesi pääsee lattiarakenteen sisään. Muovimattojen saumat on suositeltavaa korjata mahdollisimman pian.

Yhteisten suihkuhuoneiden laattasaumat lohkeilevat, elastiset seinä-seinä ja lattia-seinä saumat irtoavat alustassaan ja saumoissa kasva mikrobeja.

RT- kortin (RT 18-10922, kesäkuu 2008 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajakso) mukaan muovimaton keskimääräinen tekninen käyttöikä on rasisluokasta riippuen noin 15...20...25 vuotta. Kaikki kylpyhuoneet on suositeltavaa peruskorjata linjasaneerauksen yhteydessä. Märkätilojen kustannukset on huomioitu LVI- osion yhteydessä.

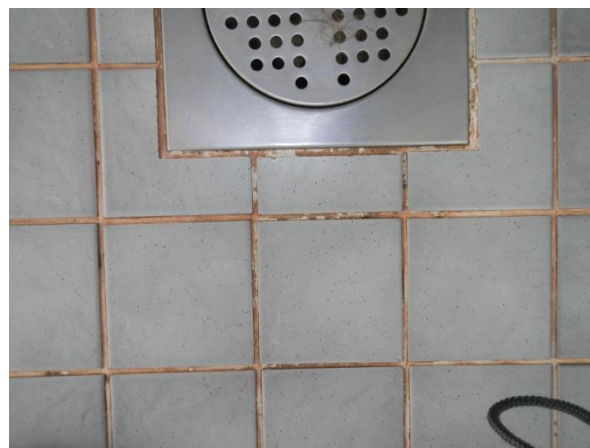
Kuntoluokka: 3-1



4.11.2015



Yleiskuva kylpyhuoneesta. Muovimaton sauma on revennyt. Vesi pääsee lattiarakenteen sisään.



Yleiskuva yhteisessä käytössä olevasta suihkuhuoneesta. Seinien ja lattioiden laattasaumat lohkeilevat.

T Toimistotilat

Yleiskuvaus

Seinät ovat maalattu, katot ovat maalattua betonia ja osaan niistä on asennettu äänieristyslevyjä, lattiaan on asennettu vinyylilaatat, vinyylimatto tai sauvaparketti. Opettajien huoneen seinät on tapetoitu ja kattoon on asennettu Haltex-levyt.

4.11.2015

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Tilojen kunto vaihtelee hyvästä välttävään. Toimistojen seinissä on havaittavissa halkeamia ja pieniä vesivuotojen aiheuttamia vaurioita. Lattia- ja seinäpinnoitteissa on kulumista ja naarmuja. Käsityöluokan vieressä olevan toimiston seinän yläosassa on ajoittain vesivuotoja, vesivuotoja on havaittu myös alapuolella olevissa tiloissa.

Opettajien huoneen tapetti on pääosin tyydyttävässä kunnossa, paikoitellen tapetin kulmia on revennyt.

Puustellin sauvaparketti on kulunut ja naarmuilla. Seinien maalaus on paikoin kulunut.



Yleiskuva toimistosta. Seinässä on vanha vesivaurio.



Toimiston seinässä on halkeama.

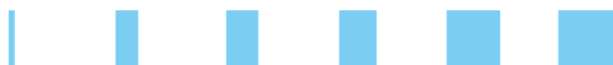
T Luokkatilat

Yleiskuvaus

Seinät on maalattu, katot ovat maalattua betonia, maalattua levyä tai kattoon on asennettu äänieristyslevyt, lattiaan on asennettu vinyylilaatat.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Tilojen kunto vaihtelee, latioissa, seinissä ja katoissa on havaittavissa halkeamia ja vesivuotojen aiheuttamia vaurioita. Äänieristyslevyissä on havaittavissa tummia jälkiä.



4.11.2015

On suositeltavaa selvittää vesivuotoreitit ja halkeamien syyt, tilojen korjaukset on suositeltavaa tehdä linjasaneerauksen yhteydessä.

Kuntoluokka 3-2.



Yleiskuva luokkahuoneesta. Luokkahuoneen seinässä on vanha vesivaurio.



Pikkuveikkolan äänieristyslevyissä on tummia läikkiä. Luokkahuoneen seinässä on halkeama.

T Ryhmätyötilat

Yleiskuvaus

Ullakkostudion lattiassa on vinyylilaatta, seinät on maalattu ja katto on levytetty.

Käsityöluokan lattiassa on muovimatto, seinät on maalattu tai laatoitettu, katto on maalattua levyä.

Opetuskeittiön lattiassa on vinyylilaatta, seinät on maalattu ja katto on levytetty.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Tilat ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa. Ullakkostudion lattiassa on halkeama. Alapuolella olevan tilan katossa on havaittavissa halkeama samassa kohdassa. On suositeltavaa selvittää halkeaman syy ennen halkeaman korjausta. Ullakkostudion alakatto on avattu, katon alapinta on laudoitettu. Laudoissa on havaittavissa lahoa ja mahdollisesti mikrobikasvustoa. Yhden laudan pää on irti, minkä takia alakaton pinnalle on valunut muruja. On suositeltavaa selvittää rakennevauksella katon kunto vesivuodon kohdalla. Korjaukset on suositeltavaa tehdä linjasaneerauksen yhteydessä.

Käsityöluokka on tyydyttävässä kunnossa.

4.11.2015

Opetuskeittiön tilat on uusittu 2000-luvun alkupuolella. Tila on hyvässä kunnossa. Muovimatto on hyvässä kunnossa. Lattian kallistukset ovat loivia, siitä huolimatta lattialla olevaa vettä ei tarvitse paljoakaan pyyhkiä lastalla kaivoon.



*Yleiskuva käsityöluokasta. Ullakkostudion lattiassa on halkeama. Alapuolella olevan tilan ka-
tossa on havaittavissa halkeama samassa kohdassa.*



*Ullakkostudion alakatto on avattu, katon alapinta on laudoitettu. Laudoissa on havaittavissa lahoa ja mahdollisesti mikrobikasvustoa. Yhden laudan pää on irti, minkä takia alakaton pin-
nalle on valunut muruja.*

T Auditoriot

Yleiskuvaus

Seinät ja katto ovat maalattua betonia, lattiaan on asennettu vinyylilaatta.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Tilat ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa. Vinyylilaatan saumat ovat paikoin auenneet ja laattoja on irronnut alustastaan. Penkkien kangas on osittain rikkoutunut.

Auditorion peruskorjaus on suositeltavaa tehdä linjasaneerauksen yhteydessä.

Auditorion takana olevien tilojen vinyylilaatat ovat välttävissä kunnossa.

Kuntoluokka 3-2

4.11.2015



Yleiskuva auditoriosta.

T Juhlasali ja näyttämö

Yleiskuvaus

Juhlasalin etuosan lattiaan on asennettu tanssiparketti, muun osan ollessa lakattua lattiaa. Lattia on osittain suojattu. Seinät on rapattu ja maalattu, kattoon on asennettu äänieristyslevyt.

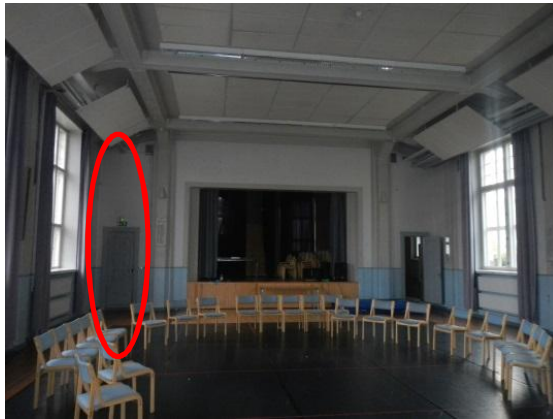
Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Juhlasalin seinässä on kosteuden aiheuttamia vaurioita ja kohonneita kosteuspitoisuuksia. Katon äänieristyslevyissä on tummentumaa. Todennäköisesti kosteusvaurion on aiheuttanut vuotava syöksytorvi tai vuotava räystääs. Kosteusvaurion syyn selvittäminen ja korjaus vuoden kuluessa.

Näyttämön lattian lakkaus on kulunut ja teräsrungon maalaus lohkeilee. Peruskorjaus on suositeltavaa tehdä linjasaneerauksen yhteydessä.

Kuntoluokka 3-1

4.11.2015



Yleiskuva juhlasalista. Juhlasalin seinässä on kosteuden aiheuttamia vaurioita ja kohonneita kosteuspitoisuuksia.



Lattia on osittain suojattu.

T Varastotilat

Yleiskuvaus

Piharakennuksessa on varastotiloja.

Keittiön aputilat ja varastotilat sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa. Lattiat ovat mo-saiikkibetonia, seinät on laatoitettu ja kattoon on asennettu alumiinipaneelit.

Varastotilan lattia on maalattua betoni, seinät ja katto on rapattu ja maalattu.

4.11.2015

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Tilojen kunto vaihtelee tyydyttävästä välttävään. Keittiön aputilojen seinälaatoissa on kopoa ja alumiinisälekatto on huonossa kunnossa.

Varaston betonilattian maalaus lohkeilee irti.

Kylmävarasto on pääosin hyvässä kunnossa, mutta vinyylilaatat ovat huonossa kunnossa.

Tilojen korjaus on suositeltavaa tehdä linjasaneerauksen yhteydessä.

Kuntoluokka: 4-2.

T Ruokailutilat

Yleiskuvaus

Suunnitelma-asiakirjoja ei ollut käytettävissä.

Ruokailutilan lattiassa on vinyylimatto, seinät on maalattu ja katto on laudoitettu.

Keittiön ja astianpesutilan lattia on akryylibetonia, seinät on laatoitettu ja kattoon on asennettu alumiinilevypaneelit.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Tilat ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa.

Ruokailutilan katon ja seinän liittymässä on ilmavuoto, jonka reitti on syytä selvittää ennen korjausta. Ruokailutilan vinyylimatto on kulunutta.

Laattaseinien kunto on välttävä, seinälaatoissa on kolhuja ja kopolaattoja astianpesutilassa. Alumiinipaneelikattojen kunto on välttävä astianpesutilassa, keittiön Al-paneelit ovat hyvässä kunnossa. Akryylibetonilattioiden kallistukset ovat loivia, mutta käyttäjien mukaan riittävän toimivia. Keittiön akryylibetoni on kulunutta. Tilan peruskorjaus on suositeltavaa tehdä linjasaneerauksen yhteydessä.



Yleiskuva ruokailutilasta. Ruokailutilan katonrajassa on ilmavuoto.

4.11.2015



Yleiskuva keittiöstä. Astianpesutilan laatoitus ja Al-paneelikatto ovat välttävässä kunnossa.

T Sosiaali- ja virkistystilat

Yleiskuvaus, saunatilat, WC-tilat ja taukotilat

Saunatilan pukuhuoneen lattiassa on muovimatto, seinät ja katto on tapetoitu. Suihkuhuoneen seinät ja lattia on laatoitettu, katto on paneloitu. Löylyhuoneen seinät ja katto on paneloitu, lattia on laatoitettu. Saunan takkahuoneen seinät ja lattia on laatoitettu, katto on paneloitu.

Siivoojien taukotilan lattialla on muovimatto, seinät on rapattu ja maalattu, katto on tasoitettu.

Pukuhuoneen lattiassa on muovimatto, seinät on tapetoitu ja katto on tasoitettu.

Kylpyhuoneen lattia ja seinien alaosa ammeen ympärillä on laatoitettu. Seinien yläosa on maalattu.

Huoltomiesten pukuhuoneen lattiassa on muovimatto, seinät ja katto on rapattu ja maalattu. Suihku-/WC-tilan lattiassa on muovimatto, seinät ovat maalattua tiiltä ja katto on maalattua levyä.

WC-tilojen lattiat on laatoitettu tai lattiassa on muovimatto. Seinät on rapattu ja maalattu, katto on maalattua levyä.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Saunatilan pukuhuone on tyydyttävässä kunnossa, muovimaton saumat ovat auneet. Suihkuhuone on tyydyttävässä kunnossa. Löylyhuone on tyydyttävässä kunnossa. Saunatilan takkahuone on hyvässä kunnossa.

Kuntoluokka 3

4.11.2015

Siivoajien taukotilan muovimatto on yli 35 vuotta vanha, seinien rappaus halkeilee ja seinissä on kopoa. Katon tasoite on hyvässä kunnossa.

Pukuhuoneen seinät on tapetoitu. Seinien yläosassa on veden aiheuttamia jälkiä. Käyttäjien mukaan yläpuolella olevan keittiön lattian puhdistaminen runsaalla vedellä on aiheuttanut valumajäljet. Muovimatto on tyydyttävässä kunnossa. Kylpyhuoneen laatat halkeilevat ja laattasaumaus lohkeilee. Seinän alaosassa on kosteuden aiheuttama vaurio. Seinälaatoissa on kopoa. Siivoajien taukotila on välttävissä kunnossa ja se tulee peruskorjata linjasaneerauksen yhteydessä.

Kuntoluokka 2

Huoltomiesten pukuhuoneen kunto on tyydyttävä. Suihkuhuoneen muovimaton saumat ovat auenneet ja ylösnoston yläreunassa on rako seinien sisäkulman kohdalla. Rakojen takia vesi pääsee lattiarakenteen sisään, mikä näkyy lattian kohonneina kosteuspitoisuuksina. Yksi seinälaatta on lohjennut. Tilan peruskorjaus on suositeltavaa tehdä linjasaneerauksen yhteydessä.

Kuntoluokka 2

WC-tilojen kunto vaihtelee hyvästä välttävään. WC-tilojen peruskorjaus linjasaneerauksen yhteydessä.

Kuntoluokka 4-2



Yleiskuva siivoajien pukuhuoneesta. Seinässä on kosteuden aiheuttamia jälkiä.



Siivoajien kylpyhuone.

4.11.2015

T Pyykinpesutilat

Yleiskuvaus, pyykinpesutilat

Pesutuvan seinät ja lattia on laatoitettu, katto on paneloitu.

Kuivaushuoneen lattiassa on muovimatto, seinät on rapattu ja maalattu, katto on paneloitu.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Pesutupa on tyydyttävässä kunnossa. Kuivaushuoneen seinissä on halkeamia ja rappaus lohkeile irti, paneelikatto on hyvässä kunnossa.

T Liikenne- ja tekniset tilat

Yleiskuvaus, porrashuoneet ja käytävät

Pääaulan seinät ja katto on rapattu ja maalattu. Lattiaan on asennettu klinkkerilaatta.

C-rapun aulan lattiassa on vinyylilaatta, seinät ja katto on maalattu ja kattoon on asennettu äänieristyslevyjä.

Veikkolan rappu on betonirakenteinen kierreporras.

Portaat ovat mosaiikkibetonisia portaita. Osaan portaista on asennettu vinyylilaatat. Seinät ovat rapattu ja maalattu. Käsijohde on lakattua tai maalattua puuta tai teräsputkea. Kaide on kiinnitetty seinään.

Käytävien seinät ja katto on maalattu, paikoitellen kattoon on asennettu äänieristyslevyt ja seiniä on tapetoitu, lattiassa on vinyylilaatat tai muovimatto.

Majoitustilan lattiaan on asennettu vinyylilaatta, seinissä on lasikuitutapetti ja kattoon on asennettu äänieristyslevyt.

Kellarin käytävän lattia on laatoitettu, seinät ja katto on maalattu.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Pääaulan katto on hyvässä kunnossa. Seinissä on havaittavissa yksittäisiä halkeamia. Klinkkerilaatoissa on havaittavissa halkeamia, saumaus lohkeilee ja paikoin laatat ovat irronneet alustastaan.

Porrashuoneiden kunto vaihtelee hyvästä välttävään. Käyttäjien mukaan C-rappu on kylmä. Askemat ovat kuluneet ja seinissä on naarmuja. Katon äänieristyslevyjä on rikkoutunut, minkä seurauksena mineraalivillakuituja pääsee ilmaan.

Veikkolan portaan seinissä on halkeamia, kopoa ja kosteusvaurio.

Porrashuoneiden pintojen maalaus, vesivuotoreittien selvittäminen ja korjaus on suositeltavaa tehdä linjasaneerauksen yhteydessä.

Kuntoluokka: 4-2



4.11.2015

Käytävien kunto vaihtelee, hyvästä välttävään. Majoitustilan käytävien lattiassa on halkeamia. On suositeltavaa selvittää halkeilun syyt ja tehdä tarvittavat korjaukset peruskorjauksen yhteydessä.

Kellarin käytävän lattiassa on havaittavissa kohonnut kopoalue käytävän poikki.

Käytävien kunnostaminen ja maalaus on suositeltavaa tehdä linjasaneerauksen yhteydessä.

Kuntoluokka 4-2



Yleiskuva miesten pukuhuoneen suihkuhuoneesta. Suihkuhuoneen lattian muovimaton ylösnostot saumat ovat auenneet ja muovimatossa on rako sisäkulman kohdalla.

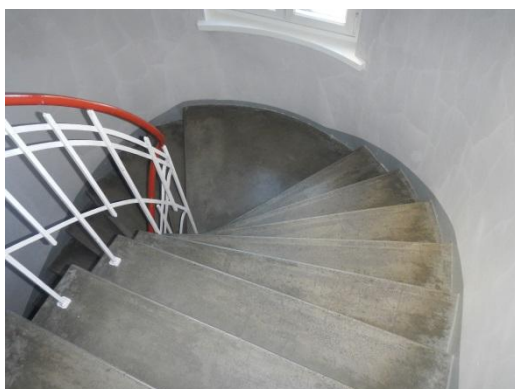


Yleiskuva sisääntuloaulasta. Yleiskuva porrashuoneesta.

4.11.2015



Itäsiiven kellariin johtavan portaan seinän maalaus lohkeilee irti. Seinässä on kohonneita kosteuspitoisuuksia.



Yleiskuva portaasta, seinän rappaus halkeilee. Portaon seinässä on kohonneita kosteuspitoisuuksia.



4.11.2015



Yleiskuva käytävästä, joka on hyvässä kunnossa. Yleiskuva majoitustilan käytävästä.



Majoitustilan käytävien lattiassa on halkeamia. Yleiskuva kellarin käytävästä.

4.11.2015



Yleiskuva kellarin käytävästä.

T Tekniset tilat

Yleiskuvaus

Sähköpääkeskuksen lattiaan on asennettu muovimatto, seinät ja katto on maalattu.

Lämmönjakohuoneen lattia on maalattua betonia, seinät on maalattu.

IV-konehuoneen lattiaan on asennettu muovimatto, seiniin ja kattoon on asennettu verkotetut mineraalivillalevyt.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

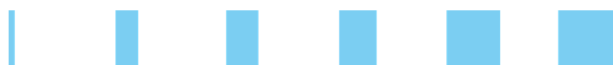
Tekniset tilat ovat tyydyttävässä tai välttävissä kunnossa.

Lämmönjakohuoneen seinän alaosassa on kosteuden aiheuttama vaurio.

Sähköpääkeskuksen seinässä on kosteuden aiheuttama vaurio. Muovimatto on huonossa kunnossa ja sen saumat ovat auenneet.

Tekniset tilat on suositeltavaa peruskorjata linjasaneerauksen yhteydessä.

Kuntoluokka: 3-2



4.11.2015



Ullakon IV-konehuone. Lämmönjakohuone.



Sähköpääkeskuksen seinässä on kosteusvaurio.



4.11.2015

5 LVI - tekniikka

5.1 G1 Lämmitysjärjestelmät

Yleiskuvaus

Kiinteistö on liitetty kaukolämpöverkkoon ja varustettu pumppukiertoisella suljetulla vesilämmityslaitoksella.

G11 Lämmöntuotanto

Yleiskuvaus

Lämmönsiirtimet sijaitsevat lämmönjakohuoneessa, joka sijaitsee kiinteistön kellari-kerroksessa. Siirripaketissa on lämpöjohtoverkoston lämmönsiirrin (LS1= Danfoss XB 51-70H, vuodelta 2007 ja teho on 405 kW) ja käyttövesiverkoston lämmönsiirrin (LS2= Högfors H-2270, vuodelta 1980 ja teho on 475 kW) sekä ilmanvaihtoverkoston lämmönsiirrin (LS3= Högfors H-1155S, vuodelta 1980 ja teho on 100 kW). Siirtimissä ei havaittu vuotoja tarkastushetkellä.

Lämmönsiirtimien kiertovesipumput ovat Kolmeks Oy:n valmistamia pumppuja. Lämpöjohto- ja käyttövesiverkoston moottoriventtiilit ovat osittain Stenfors Oy:n valmistamia laitteita. Lämmönjakokeskuksen säätölaitteina toimivat yksikkösäätimet, jotka ovat Stenfors Oy:n valmistamia laitteita. Lämmitys- ja ilmanvaihtoverkoston paisunta-astiana toimii kalvopaisunta-astia, joiden valmistaja on Upotek Oy ja Oy Teknocalor AB.

Lämmönjakohuoneessa on myös Esmi:n valmistama 20- paikkainen hälytyskeskus, jossa oli hälytyksiä päällä.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Kaukolämmön paineet ja lämpötilat ovat oikealla tasolla.

Lämpimän käyttöveden paluulämpötila oli tarkastushetkellä noin 50 °C ja lähtevän käyttöveden lämpötilaa ei saatu. Lämpimän käyttöveden lämpötila ei saisi laskea missään verkoston osissa alle 50 °C legionellabakteerivaaran vuoksi.

Lämmönsiirtimien keskimääräinen tekninen/tilastollinen käyttöikä on noin 20- 25 vuotta. Kaukolämmön alajakokeskus on osittain teknisen käyttöiän ja silmämääräisen arvion perusteella heikossa kunnossa. Ainoastaan lämmitysverkoston siirrin, joka uusittu vuonna 2007, on hyvässä kunnossa. Vuotoja, eikä sivuääniä havaittu tarkastushetkellä. Kaukolämmön alajakokeskuksen osittainen uusiminen on ajankohtaista tarkastelujaksolla.

Lämmönsiirtimien osoittavat mittarit ovat osittain kunnossa ja osittain rikki. Mittareita tulee uusia huoltotoimenpiteenä. Kiertovesipumput ovat Kolmeks Oy:n valmistamia ja ne ovat osittain vanhoja ja osittain uusittuja. Pumpuissa ei havaittu tarkastushetkellä vuotoja eikä sivuääniä. Lämpöjohto- ja käyttövesiverkoston moottoriventtiilit ovat Stenfors Oy:n valmistamia laitteita, jotka ovat teknisen käyttöiän lopussa. Kauko-

4.11.2015

lämmön oheislaitteet ovat heikossa kunnossa ja niiden kokonaisvaltainen uusiminen tulee suorittaa keskuksen uusimisen yhteydessä ja sitä ennen tarpeen vaatiessa.

Lämmönjakokeskuksen säätölaitteina toimivat vanhat yksikkösäätimet, jotka ovat teknisen käyttöiän lopussa. Lämmönjakohuoneessa on myös Esmi valmistama hälytyskeskus, joka on teknisen käyttöiän lopussa. Suosittelemme uusimaan koko kiinteistön rakennusautomaatiojärjestelmän ns. keskitettyyn rakennusautomaatiojärjestelmään.

Kuntoluokka: 1, lämmitysverkoston siirrin kuntoluokka 4



Yleiskuva kiinteistön lämmönjakokeskuksesta.



Yleiskuva kiinteistön lämmönjakokeskuksen pumppuryhmästä.

4.11.2015

G12 Lämmönjakelu

Yleiskuvaus

Kiinteistön lämpöjohdot on rakennettu teräsputkesta kierre- ja hitsausliitoksiin. Runkojohdot kulkevat osittain kellarikerroksen ja ensimmäisen kerroksen katossa näkyvillä, mutta pääosin putkilinjat kulkevat rakenteissa piilossa. Nousulinjat kulkevat osittain seinillä näkyvillä ja osittain rakenteissa piilossa.

Lämpöjohtoverkoston sulku- ja säätöventtiilit ovat vanhoja palloventtiileitä, mutta tarkka asennusajankohta ei selvinnyt kiinteistökiirroksella.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Lämpö- ja ilmanvaihtoverkostot ovat silmämääräisesti arvioituna tyydyttävässä kunnossa, vuotoja ei havaittu. Kuntoarviomenetelmin ei voida arvioida lämpöjohtoverkostojen kuntoa tai toimintaa. Normaalisti lämpöjohtojen käyttöikä on noin 50-80 vuotta, mikäli verkostossa ei esiinny happea. Suosittelemme selvittämään lämpöjohtoverkostojen kunnan putkiston kuntotutkimuksella tarkastelujakson alkupuolella.

Runkolinjojen sulku- ja linjasäätöventtiilit ovat tarkastetuin osin palloventtiileitä, joiden sulkuominaisuudet ovat heikossa kunnossa. Venttiileillä ei ole mahdollista säätää lämmitysverkostoa Motivan ohjeiden mukaisesti. Suosittelemme uusimaan lämmitysverkoston sulku- ja linjasäätöventtiilit tarkastelujakson alkupuolella ja samalla tulee lämmitysverkosto tasapainottaa.

Kuntoluokka: 1-3



Yleiskuva lämpöjohtoverkostosta ja sulku- sekä linjasäätöventtiileistä, joiden karatiivisteet vuotavat.

4.11.2015

G13 Lämmön luovutus

Yleiskuvaus

Kiinteistön lämmitys on toteutettu teräslevypattereilla, joiden tarkka asennusajankoh-
ta ei selvinnyt kiinteistökiirroksella. Lämpöpattereiden patteriventtiilit ovat termo-
staattiventtiileitä, jotka ovat pääosin vanhoja ja rikkiinäisiä.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Kuntoarviomenetelmin ei voida arvioida vesikiertoisten lämmityspattereiden sisäpuo-
lista kuntoa ja toimintaa. Kiinteistöjen vesikiertoiset lämmityspatterit ovat teknisen
käyttöiän ja silmämääräisen arvion perusteella tyydyttävässä kunnossa. Suosittelemme
selvittämään lämpöpattereiden kunnan ja jäljellä olevan käyttöiän putkiston kuntotut-
kimuksella tarkastelujakson alkupuolella.

Lämmityspattereiden termostaattisten patteriventtiilien tilastollinen keskimääräinen
tekninen käyttöikä on noin 15- 20 vuotta. Lämmityspattereiden termostaattiset patte-
riventtiilit ovat osittain teknisen käyttöikänsä lopussa ja ne ovat heikossa/tyydyttävässä
kunnossa. Suosittelemme patteriventtiilien uusimista keskitetysti tarkastelujakson al-
kupuolella. Ennen uusimista tulee tehdä lämmitysverkoston tasapainotus-
suunnitelma. Termostaattisten patteriventtiilien uusimisen yhteydessä on syytä suorit-
taa lämmitysverkoston tasapainotustyö.

Kuntoluokka: 1- 3



Kiinteistön lämpöjohtoverkoston vanhoja sulkuventtiileitä.

4.11.2015



Kiinteistön patteriventtiilit ovat pääosin teknisen käyttöään lopussa.

G 14 Eristykset

Yleiskuvaus

Lämmitysverkoston eristykset on tehty pääosin vuorivillakourusta ja päällystetty muovilla. Kiinteistökiirroksella havaittiin myös vanhaa eristettä, joka sisältää terveydelle haitallista asbestia. Kiinteistökiirroksella havaittiin rikkinäisiä eristeitä eripuolella kiinteistöä.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Lämmitysverkoston eristeet ovat silmämääräisesti arvioituna osittain tyydyttävässä ja osittain heikossa kunnossa. Suosittelemme kapseloimaan rikkinäiset asbestieristeet ensitilassa.

Kuntoluokka: 1-3



Rehtorin asuntolan (Puustellin) kellarikerroksessa on putkien asbestieristeitä rikki.

4.11.2015

5.2 G2 Vesi- ja viemärijärjestelmät

Yleiskuvaus

Kiinteistö on liitetty Lahti Aquan vesi- ja viemäriverkostoihin. Lämmin käyttövesi tuotetaan lämmönjakuhuoneessa sijaitsevalla lämmönsiirtimellä. Vesimittari ja pääsulut sijaitsevat Itäsiiven juhlasalin näyttämön alla olevan varaston putkikulussa. Kiinteistön vesimittaria ei ole liitetty kaukoluentaan.

G22 Vesijohtoverkosto

Yleiskuvaus

Kiinteistön kylmävesiverkoston runkolinjat on rakennettu sinkitystä teräsputkesta kierrelitoksien. Lämminkäyttövesiverkoston runko- ja nousulinjat on rakennettu kupariputkesta juotos- ja puristusliitoksien. Käyttövesiverkoston runkolinjat kulkevat osittain ensimmäisessä kerroksessa näkyvillä, mutta pääosin rakenteissa piilossa. Käyttövesiverkoston nousulinjat kulkevat pääosin rakenteissa piilossa.

Käyttövesiverkostossa on vielä vanha paineenkorotusasema ja paisunta-astia, jotka eivät ole enää käytössä. Paineenkorotusasema sijaitsee näyttämön vieressä, erillisessä huoneessa.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Vesijohtoverkoston sisäpuolista kuntoa ja toimintaa emme voi arvioida kuntoarvio- menetelmin. Käyttövesiverkoston tekninen käyttöikä on normaalisti noin 40-50 vuotta, joten verkostot ovat teknisen käyttöikänsä loppupuolella. Käyttövesiverkostot ovat silmämääräisesti arvioituna heikossa kunnossa. Suosittelemme selvittämään käyttövesiverkoston kunnan ja jäljellä olevan käyttöikänsä putkiston kuntotutkimuksella tarkastelujakson alkupuolella. Suosittelemme varautumaan kiinteistön käyttövesi- ja viemäriverkoston uusintaan tarkastelujaksolla.

Käyttövesiverkoston venttiilit ovat vanhoja pallo- ja vinokaraventtiilejä, joilla ei ole mahdollista säätää lämpimän käyttöveden kiertojohtoja Motivan ohjeiden mukaisesti. Käyttövesiverkoston venttiilit ovat heikossa kunnossa, eikä niiden uusiminen ajoitu tarkastelujaksolle.

Käyttövesiverkoston paineenkorotusasema ja paisunta-astia ovat silmämääräisen arvi- on perusteella heikossa kunnossa. Huoltomieheltä saadun tiedon perusteella paineen- korotusasemaa ei enää tarvita, mutta se on liitettynä edelleen käyttövesiverkoston. Suosittelemme poistamaan paineenkorotusaseman, mikäli Lahti Aquan kylmävesiver- koston käyttöpaine on riittävä.

Kuntoluokka: 1



4.11.2015



Käyttövesiverkoston pääsulkuventtiili ja vesimittari.



Yleiskuva kiinteistön käyttövesiverkoston venttiileistä.

4.11.2015



Paineenkorotusasema ja paisunta-astia, jotka eivät ole enää käytössä.

G22.2 Lämpimän käyttöveden verkostoon kytketyt lämmittimet

Yleiskuvaus

Kiinteistössä on lämpimän käyttöveden verkostoon liitettyjä pattereita siivouskome-roissa ja asuntolan kylpyhuoneissa.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Kiinteistön tarkastetut kiertovesipatterit ovat silmämääräisen tarkastelun perusteella tyydyttävässä kunnossa. Kiertovesipattereiden patteriventtiilit ovat pääosin käsisäätöisiä venttiileitä, jotka ovat korkeintaan välttävässä kunnossa. Kiertovesipattereiden patteriventtiilit suosittelemme uusimaan samassa yhteydessä kun huoneistojen lämpöpattereiden termostaattiventtiilit uusitaan.

Kuntoluokka: 3



4.11.2015



Yleiskuvat siivouskomeron kiertovesipatterista.



Yleiskuvat asuntolan pesuhuoneen kiertovesipatterista.

G23 Jätevesien käsittely

Yleiskuvaus

Kiinteistö on liitetty kunnalliseen sade- ja jätevesiverkostoon. Kiinteistön viemäriverkostojen asennusajankohta ei selvinnyt kiinteistökerroksella. Viemäriverkosto on rakennettu tehtyjen havaintojen perusteella valurautaputkella ja muoviputkella muhviilitoksin. Jätevesiviemärien nousulinjat kulkevat osittain kerroksissa näkyvillä ja osittain rakenteissa piilossa. Kiinteistön jätevesipohjaviemärit on rakennettu tehtyjen havaintojen perusteella valurautaputkella.

Kiinteistön keittiötä palvelee rasvanerotuskaivo, joka sijaitsee piha-alueella. Kaivon pinta-anturin hälytyskeskus sijaitsee kellaritilan ns. perkaushuoneessa. Käytössä olevan tiedon perusteella kaivo tyhjenetään kerran vuodessa.

4.11.2015

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Kuntoarviomenetelmin ei voida arvioida viemäreiden sisäpuolista kuntoa ja toimintaa. Kiinteistön viemäriverkostot ovat silmämääräisen tarkastelun ja tilastollisen teknisen keskimääräisen käyttöiän perusteella korkeintaan välttävissä kunnossa. Viemäriverkostojen tekninen käyttöikä on normaalisti noin 40-50 vuotta, joten verkostot ovat teknisen käyttöikänsä loppupuolella. Suosittelemme selvittämään viemäriverkoston kunnan ja jäljellä olevan käyttöiän putkiston kuntotutkimuksella tarkastelujakson alkupuolella. Suosittelemme varautumaan kiinteistön käyttövesi- ja viemäriverkostojen uusintaan tarkastelujaksolla. Kiinteistön keittiötä palvelee rasvanerotuskaivo, joka sijaitsee piha-alueella. Kaivon pinta-anturin hälytyskeskus sijaitsee kellaritilan ns. perkaushuoneessa. Käytössä olevan tiedon perusteella kaivo tyhjenetään kerran vuodessa.

Kiinteistön keittiötä palvelevasta rasvanerotuskaivosta ei saatu tarkkaa tietoa kiinteistökiirroksella. Suosittelemme selvittämään rasvanerotuskaivon kunnan putkiston kuntotutkimuksen yhteydessä.

Kuntoluokka: 2



Yleiskuva kiinteistön viemäriverkostosta.

G24 Viemäriverkostot

Yleiskuvaus

Kiinteistössä on jäte- ja sadevesiviemäriverkostot. Sadevesiviemärit palvelevat piha- aluetta ja vesikattoa. Kiinteistön sadevesiviemäreiden asennusajankohta ei ole tiedossa.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Kuntoarviomenetelmin ei voida arvioida viemäreiden sisäpuolista kuntoa ja toimintaa. Tästä syystä suosittelemme piha-alueen sadevesiverkostojen sisäpuolista TV- kuvausta putkiston kuntotutkimuksen yhteydessä. Kuvauksilla on mahdollista selvittää sadevesiverkoston toiminta ja mahdolliset jatkotoimenpiteet. Suosittelemme puhdistamaan piha-alueen sadevesikaivoja säännöllisesti huoltotoimenpiteenä.

4.11.2015

Kuntoluokka: 3

G25 Vesi- ja viemärikalusteet

Yleiskuvaus

Tarkastetut vesihanat ovat pääosin kromattuja yksioteseikoittajia, joiden valmistaja on pääosin Oras Oy. Keittiösekoittajat ovat varustettu astianpesukoneliitännöillä. Tarkastetut vesikalusteet on varustettu pääosin kalustekohtaisilla suluilla. Pesualtaat ja WC-kalusteet ovat tarkastetuin osin saniteettiposliinia ja tasapohja-altaat ovat ruostumattonta terästä. Tarkastettujen pesualtaiden vesilukot ovat joko muovia tai kromattua terästä. Tarkastettujen WC-istuimien yhteydessä olevissa pesuallashanoissa on bi-desuihkuja.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Kiinteistö tarkastuksen yhteydessä tehtyjen havaintojen mukaan vesikalusteet ovat osittain vanhoja ja osittain vuosien varrella uusittuja. Tarkastetut vesikalusteet ovat tyydyttävässä/heikossa kunnossa. Vesikalusteiden uusimistarve ja -ajankohta riippuu käyttäjien tarpeista. Vesikalusteissa on havaittavissa hieman tiivistevuotoja ja jäykkyyttä sekä osa niistä on rikkiäisiä. Suosittelemme uusimaan asuntojen vesi- ja viemärikalusteita tarpeen vaatiessa.

Kuntoluokka: 3-2



Kiinteistön vesi- ja viemärikalusteita.

4.11.2015



Kiinteistön tyypilliset vesi- ja viemärikalusteet.

G26 Eristykset

Yleiskuvaus

Vesijohtoverkosto on eristetty vuorivillakourulla, joka on päällystetty muovilla. Kiinteistökiirroksella havaittiin myös vanhaa eristettä, joka sisältää terveydelle haitallista asbestia. Kiinteistökiirroksella havaittiin rikkinäisiä eristeitä eripuolella kiinteistöä.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Käyttövesiverkoston eristeet ovat silmämääräisesti arvioituna osittain tyydyttävässä ja osittain heikossa kunnossa. Suosittelemme kapseloimaan rikkonaiset asbestieristeet ensitilassa.

5.3 G3 Ilmastointijärjestelmät

Yleiskuvaus

Kiinteistössä on osittain painovoimainen ilmanvaihto ja osittain koneellinen poistoilmanvaihto sekä osittain koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Ilmanvaihtokoneet sijaitsevat eripuolella kiinteistöä ja ullakotiloissa. Teknisiä ja WC- tiloja palvelevat huippuimurit, jotka ovat vesikatolla.

4.11.2015

G31 Ilmastointikoneet

Yleiskuvaus, itäsiipi

Kiinteistön juhlasalia palvelee painovoimainen ilmanvaihto. Tilassa on alkuperäisiä ritiläventtiileitä korvaus- ja poistoilmassa.

C- portaan luokkatilaa 2. kerroksessa ja opettajan huonetta sekä ATK- tilaa palvelee ns. pakettikone, jonka valmistaja on Enervent. Ilmanvaihtokone on asennettu vuonna 2004. Kone on huollettu viimeksi 6.5.2015. Ilmanvaihtokoneen käyntiajat ovat seuraavat:

- ma - pe klo 07:00 - 18:00 $\frac{1}{1}$ teholla - > muulloin $\frac{1}{2}$ teholla

Ullakkostudiota palvelee painovoimainen ilmanvaihto. Tilassa on alkuperäisiä lautasventtiileitä poistoilmassa, mutta korvausilmaventtiileitä ei havaittu tilassa.

Opetuskeittiötä palvelee tulo- ja poistoilmavaihto. Opetuskeittiötä palvelee ns. pakettikone, jonka valmistaja on Ilto. Ilmanvaihtokoneen asennusajankohta ei selvinnyt kiinteistökierröksellä. Kone on huollettu viimeksi 6.5.2015.

Opettajien huoneessa on painovoimainen poistoilmavaihto. Tilassa on Velcon valmistama korvausilmaventtiili, joka on varustettu suodattimella. Korvausilmaventtiiliin suodattimen huoltomies vaihtaa 2 kertaa vuodessa. Poistoilmaventtiileinä toimivat vanhat ritiläventtiilit.

Yleiskuvaus, keskiosa

Käsityöluokkia palvelee tulo- ja poistoilmavaihto. Tilojen tuloilmakoneena on ns. pakettikone, jonka valmistaja on Aerator. Ilmanvaihtokone on asennettu 1980 luvulla ja kone sijaitsee luokkatilojen käytävän katossa. Kone on huollettu viimeksi 12.5.2015. Ilmanvaihtokone käy aina $\frac{1}{2}$ teholla ja tarvittaessa kone voidaan ohjata $\frac{1}{1}$ teholle. Tilan poisto on toteutettu poistopuhaltimella, joka sijaitsee vesikatolla.

Opettajien huonetta ja työskentelytiloja palvelee painovoimainen poistoilmavaihto. Tilassa on lautasventtiileitä korvausilmassa ja poistoilmassa. Lisäksi tilassa on Velcon valmistamia korvausilmaventtiileitä, jotka on varustettu suodattimella ja termostaatti ohjauksella.

Lehtisalia, luokkatiloja ja pääaulaa palvelee painovoimainen poistoilmavaihto. Tilassa on lautas- ja ritiläventtiileitä poistoilmassa. Tilojen korvausilmaventtiileistä ei tehty havaintoja kiinteistökierröksellä.

2. kerroksen toimistotilassa on MUH:n valmistama tuloilman lämmitin korvausilmassa. Poistiventtiileinä toimivat vanhat ritiläventtiilit.

Ruokasalia ja keittiötä palvelee tulo- ja poistoilmavaihto. Tilojen tuloilmakoneena on ns. pakettikone, jonka valmistaja on Aerator. Ilmanvaihtokone on asennettu 1980 luvulla ja kone sijaitsee keittiön välikatossa. Kone on huollettu viimeksi keväällä 2015. Ilmanvaihtokoneiden käyntiajat eivät selvinneet kiinteistökierröksellä. Tilojen poistot on toteutettu poistoilmapuhaltimilla, jotka sijaitsevat vesikatolla. Keittiön jäähdytys on hoidettu ilmalämpöpumppujen avulla.

4.11.2015

Auditoriota palvelee tulo- ja poistoilmavaihto. Tilojen tuloilmakoneena on ns. pakettikone, jonka valmistaja on Bacho. Ilmanvaihtokone on asennettu 1980 luvulla ja kone sijaitsee auditorion takaosassa. Kone on huollettu viimeksi keväällä 2015. Ilmanvaihtokoneiden käyntiajat eivät selvinneet kiinteistökierröksellä. Tilojen poistot on toteutettu poistopuhaltimella, jotka sijaitsevat vesikatolla.

Yleiskuvaus, länsisiipi

Länsisiiven asunto-osaa palvelee tulo- ja poistoilmavaihto. Tilojen tuloilmakoneena on ns. pakettikone TK5, jonka valmistaja on Aerator. Ilmanvaihtokone on asennettu 1980 luvulla ja se sijaitsee asunto-osan ullakotilassa. Kone on huollettu viimeksi keväällä 2015. Tilojen poistot on toteutettu poistoilmapuhaltimilla, jotka sijaitsevat vesikatolla. Ilmanvaihtokoneen käyntiajat ovat seuraavat:

- ma – su klo 06:00 – 22:00 $\frac{1}{1}$ teholla - > muulloin $\frac{1}{2}$ teholla

Länsisiiven luokkatiloja palvelee tulo- ja poistoilmavaihto. Tilojen tuloilmakoneena on ns. pakettikone TK6, jonka valmistaja on Aerator. Ilmanvaihtokone on asennettu 1980 luvulla ja kone sijaitsee asunto-osan ullakotilassa. Kone on huollettu viimeksi keväällä 2015. Tilojen poistot on toteutettu poistopuhaltimella, jotka sijaitsevat vesikatolla. Ilmanvaihtokoneen käyntiajat eivät selvinneet kiinteistökierröksellä.

Yleiskuvaus, rehtorin asuntola (Puustelli)

Rehtorin vanhaa asuntolaa palvelee painovoimainen poistoilmanvaihto. Tilassa on muutama lautasventtiili korvausilmassa ja vanhoja ritiläventtiileitä poistoilmassa.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Kiinteistön tarkastetut ilmanvaihtokoneet ovat pääosin teknisen käyttöiän lopussa. Ainoastaan C- portaan luokkatiloja palveleva ilmanvaihtokone on hyvässä kunnossa. Ilmanvaihtokoneiden käyttöiät on määritetty RT- kortissa 18-10922, jossa ilmanvaihtokoneen käyttöiäksi on määritetty noin 15 vuotta, koneelle joka toimii jatkuvasti (24h/ pv, 7pv/ vko). Ilmanvaihtokoneet ovat silmämääräisen tarkastelun ja tilastollisen teknisen keskimääräisen käyttöiän perusteella heikossa kunnossa.

Kiinteistöä palvelee osittain painovoimainen ilmanvaihto, koneellinen poistoilmanvaihto sekä osittain koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmä. Kiinteistökierröksellä havaittiin hyvin vähän painovoimaisen ilmanvaihdon tiloissa korvausilmaventtiileitä, joten korvausilman saanti tiloihin ei ole hallittua.

Tällä hetkellä tilojen ilmanvaihto ei täytä kaikilta osin Suomen Ympäristöministeriön asetuksia. Suomen rakentamismääräyskokoelman D2 mukaan painovoimaista ja koneellista ilmanvaihtoa ei saa yhdistää siten, että ilman virtaussuunnat huonotilojen välillä ja kanavistossa voivat muuttua suunnitelluista.

Rehtorin vanhaa asuntolaa, joka toimii tällä hetkellä toimistotilana. Tiloja palvelee painovoimainen poistoilmanvaihto, joka ei tällä hetkellä toimi suunnitellusti. Tiloissa ei havaittu, kuin muutama korvausilmaventtiili ja tiloissa oli aistittavissa tunkkainen ilma.

4.11.2015

Tehtyjen havaintojen perusteella suosittelemme saneeraamaan koko kiinteistön ilmanvaihdon. Kiinteistön ilmanvaihdon uusiminen tulee suunnitteella IV-suunnittelijan ja sisäilma-asiantuntijan yhteistyönä, koska kiinteistössä on paljon erilaisia tiloja. Toimenpiteet suosittelemme suorittamaan tarkastelujakson alkupuolella mahdollisesti putkistosaneerauksen yhteydessä.

Kuntoluokka: 1-3



C- portaan luokkatiloja palveleva ilmanvaihtokone.

4.11.2015



Keskiosan käsityöluokkia palveleva tuloilmakone. Ilmanvaihtokone on teknisen käyttöään lopussa.



Keittiön ja ruokasalin tuloilmakone on asennettu keittiön välikattoon ja sitä on hankala huoltaa. Ilmanvaihtokone on teknisen käyttöään lopussa.

4.11.2015



Auditoriota palveleva tuloilmakone. Ilmanvaihtokone on teknisen käyttöään lopussa.

G33 Kanavistot

Yleiskuvaus

Kiinteistön koneellista ilmanvaihtoa palvelevat ilmanvaihtokanavat on rakennettu kuumasinkitystä teräskanavasta. Kiinteistön poistoilmanvaihtokanavat ovat osittain rakenneaineisia kanavia.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Kuumasinkitystä teräskanavasta valmistetut ilmanvaihtokanavat ovat teknisen käyttöään perusteella tyydyttävässä kunnossa, mutta kanavat ovat pölyiset. Kiinteistön rakenneaineisten ilmanvaihtokanavien sisäpuolista kuntoa ja toimintaa emme voi arvioida kuntoarviomenetelmin. Koneellisesti toimivan ilmanvaihdon suositeltu puhdistusväli on noin 5-7 vuotta. Suosittelemme tässä kuntoarviossa koko kiinteistön ilmanvaihdon saneerausta, jossa myös ilmanvaihtokanavat uusitaan pääosin. Jäljelle jäävät ilmanvaihtokanavat tulee puhdistaa saneerauksen jälkeen.

Kuntoluokka: 2-3

G34 Päätelaitteet

Yleiskuvaus

Kiinteistön painovoimaisen ilmanvaihdon tiloissa on alkuperäisiä ritiläventtiileitä poistossa ja korvausilmassa. Huoltomies on vuosien varrella uusinnut osan venttiileistä Velcon valmistamiin korvausilmaventtiileihin, joissa on tuloilmansuodatin. Koneelli-

4.11.2015

sen poistoilmanvaihdon venttiilit ovat osittain kartioventtiileitä ja osittain ritiläventtiileitä. Kiinteistön tuloilmaventtiilit ovat katossa ja seinissä olevia tuloilmahajottajia.

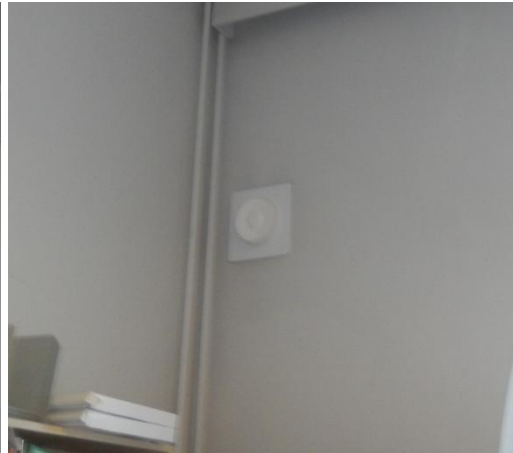
Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Suosittellemme tässä kuntoarviossa koko kiinteistön ilmanvaihdon saneerausta, jossa myös ilmanvaihdon päätelaitteita joudutaan uusimaan.

Kuntoluokka: 1- 3



Alkuperäinen poistoilmaventtiili.



Uusittu korvausilmaventtiili.

5.4 G7 Palontorjuntajärjestelmät

Yleiskuvaus

Kiinteistö on varustettu käsisammuttimilla ja pikapaloposteilla.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Kiinteistön käsisammuttimien määräaikaistarkastukset on suoritettu säännöllisesti. Sammuttimet on tarkastettu viimeksi 8/2014 ja niiden seuraava tarkastus on 8/2016. Kiinteistökierroksella havaittiin muutamassa pikapalopostissa vanhoja vuotojälkiä. Kiinteistön käsisammuttimien ja pikapalopostien merkinnöissä ei havaittu puutteita kiinteistökierroksella. Suosittelemme tarkastamaan kiinteistön käsisammuttimet ja pikapalopostit säännöllisesti. Samalla tulee tarkastaa pikapalopostien letkut ja sulkuventtiilit ja niitä tulee uusia tarvittaessa.

Kuntoluokka: 3



4.11.2015



Yleiskuva porrashuoneen alkusammutuskalustosta.



Pikapaloposteissa on havaittavissa vanhoja vuotojälkiä.

6 Sähkö- ja tietotekniset järjestelmät

Yleiskuvaus

Rakennuksen sähköjärjestelmät ovat pääosin vuosilta 1983 ja 1986. Jakelujärjestelmänä on TN-C-S-järjestelmä (4- ja 5-johdinjärjestelmien sekajärjestelmä). Sähköjärjestelmien kunto todettiin tarkastetuin osin olevan pääosin välttävä tasoa.

Turvallisuuden ja terveyden vaikuttavia puutteita ei kohteessa havaittu.

4.11.2015

6.1 S2 Kytkinlaitokset ja jakokeskukset

Sähkökeskukset

Yleiskuvaus

Kiinteistön pääkeskus on 50-luvulta ja muut sähkökeskukset ovat pääosin vuosilta 1983 ja 1986, mutta myös 60-luvun keskuksia on vielä käytössä. Pääkeskuksen lisäksi kiinteistössä on muita jakokeskuksia noin 25 kpl.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Keskukset ovat lähinnä välttävässä kunnossa. Keskusten vikavirtasuojaukset eivät ole myöskään nykystandardien mukaisia, mutta määräykset eivät edellytä vikavirtasuojauksen lisäämistä muuten kuin keskuksia uusittaessa.

Keskuksien tekninen käyttöikä on noin 30-40 vuotta ja ne on suositeltavaa uusia tarkastelujakson loppupuolella, joitakin keskuksia aiemminkin.

Kuntoluokka: 2



Kiinteistön pääkeskus 50-luvulta.



80-luvun jakokeskus.

6.2 S23 Johtotiet

Yleiskuvaus

Rakennuksen sisällä asennusreitteinä on käytetty kaikkia asennustapoja, kaapelihyllyjä, johtokanavia, pinta-asennusta sekä uppoasennusta.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Asennusreitit ovat pääosin välttävässä kunnossa. Pääsääntöisesti hyllyillä ja on vielä tilaa uusille asennuksille.

4.11.2015

Kuntoluokka: 2

6.3 S24 Sähkönliitännätjärjestelmät

Yleiskuvaus

Sähkönliitännätjärjestelmät käsittävät pääosin puolikiinteästi tai pistotulpalla liitettävien laitteiden sähköistyksen.

Sähkönliitännätjärjestelmät ovat pääosin vuosilta 1983 ja 1986. Kiinteistön sähköpistorasioina on käytetty sekä maadoittamattomia, että maadoitettuja pistorasioita, maadoittamattomia lähinnä majoitustiloissa. Vikavirtasuojattuja pistorasioita ei havaittu. Vikavirtasuojauksen lisääminen tulee toteuttaa, mikäli kiinteistössä tehdään merkittäviä aluekohtaisia saneerauksia.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Sähkönliitännätjärjestelmien kunto on lähinnä välttävä ja ne on suositeltavaa uusia tarkastelujakson loppupuolella.

Kuntoluokka: 2



Poistoilmakojeen auringon polttama liitosjohto

6.4 S25 Valaistusjärjestelmät

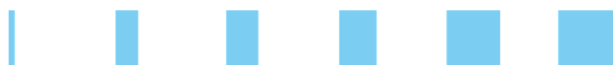
Yleiskuvaus

Kiinteistön valaistusjärjestelmät ovat pääosin vuosilta 1983 ja 1986.

Sisävalaisimet ovat pääosin pienoisloiste- ja loistelamppuvalaisimia (T8 loisteputket).

Ulkovalaisimet ovat pääosin elohopealamppuvalaisimia. Ulkovalaistusta ohjataan hämäräkytkimellä.

Kiinteistössä on myös keskitetty turvavalistusjärjestelmä. Sen jännite on 24 V ja sen keskus on Teknowaren valmistama.



4.11.2015

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Valaistusjärjestelmien tekninen käyttöikä on noin 15- 25 vuotta ja ne ovat lähinnä välttävissä kunnossa. Valaistusjärjestelmät on suositeltavaa uusia tarkastelujakson aikana.

Ulkovalaistuksessa käytettyjen elohopeahöyrylamppujen tuonti markkinoille on kielletty tänä vuonna. Tämä tarkoittaa sitä, että osa ulkovalaisimista on uusittava lähitulevaisuudessa tai käytettävä elohopeahöyrylamppuja korvaavia monimetallilamppuja. Uusittaessa ulkovalaisimia lamppuvaihtoehdot ovat käytännössä monimetallilamppu-, suurpainenatriumlamppu- ja LED- valaistus. Ulkovalaistusta uusittaessa on suositeltavaa verrata investointi-, huolto- ja energiakustannuksia päätöksiä tehtäessä.

Turvavalaistusjärjestelmän keskus on uusittu tänä vuonna ja se vastaa uutta, mutta järjestelmän vanhimmat valaisimet ovat 60- tai 70-luvulta ja uudemmat 80-luvulta. Turvavalaistusjärjestelmän valaisimet on suositeltavaa uusia tarkastelujakson aikana.

Kuntoluokka: 2



80-luvun sisävalaisin.



Ulkovalaistuksen elohopealamppuvalaisin.

6.5 S26 Sähkölämmitysjärjestelmät

Yleiskuvaus

Kiinteistön räystääs- ja syöksytorvia lämmitetään sulanapitolämmityskaapeleilla. Lämmityskaapeleita ohjataan kaksoistermostaateilla. Lämmityskaapeleissa ei ole käytetty kiinnityslistoja, jotka pitävät johdot erillään toisistaan. Näin asennettuna kaapelit saattavat kuumentua liikaa ja rikkoutua.

Kiinteistön saunoja lämmitetään sähkökiukailla.

4.11.2015

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Lämmitysjärjestelmien tekninen käyttöikä on noin 15- 25 vuotta ja ne ovat lähinnä välttävissä kunnossa. Lämmityskaapelit on suositeltavaa uusida tarkastelujakson aikana.

Kiukaiden tekninen käyttöikä on noin 15- 25 vuotta ja ne ovat lähinnä välttävissä kunnossa. Kiukaat on suositeltavaa uusida tarkastelujakson aikana.

Kuntoluokka: 2



Lämmityskaapeleista puuttuvat kiinnityslistat.

6.6 T1 Viestintäjärjestelmät

Yleiskuvaus

Kiinteistössä on puhelinjärjestelmän lisäksi myös yleiskaapelointijärjestelmä. Yleiskaapelointijärjestelmässä on kaapelointeja luokissa KAT5, KAT5E sekä KAT6.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Järjestelmät ovat pääosin välttävissä kunnossa ja niiden kunnon varmistamiseen riittävät normaalit huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet.

Kuntoluokka: 2

6.7 T110 Antennijärjestelmät

Yleiskuvaus

Kiinteistön antennijärjestelmä on ns. ketjutettuverkko, jossa on terrestriiset antennit mastossa katolla.



4.11.2015

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Antennijärjestelmä on välttävässä kunnossa.

Järjestelmän vahvistimen tekninen käyttöikä on noin 10 vuotta. Antennijärjestelmä on suositeltavaa uusia kokonaisuudessaan tähtiverkoksi tarkastelujakson aikana.

Kuntoluokka: 2

6.8 T5 Turvallisuusjärjestelmät**Yleiskuvaus**

Kiinteistössä on Bitronin ovipuhelinjärjestelmä.

Kiinteistössä on Telesen kuulutusjärjestelmä.

Kiinteistössä on Hedengrenin rikosilmoitusjärjestelmä.

Kiinteistössä on videovalvontajärjestelmä. Järjestelmä on analooginen.

Kiinteistössä on Panasonicin paloilmoitusjärjestelmä. Järjestelmä on osittain osoitteellinen ja osittain konventionaalinen.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Kaikki turvallisuusjärjestelmät ovat toimintakunnossa.

Ovipuhelinjärjestelmän tekninen käyttöikä on noin 15- 20 vuotta. Järjestelmä on suositeltavaa uusia tarkastelujakson aikana.

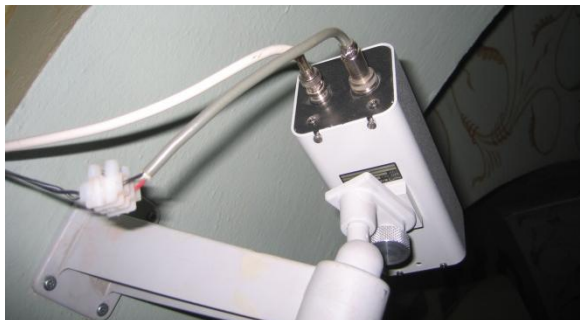
Kuulutusjärjestelmän tekninen käyttöikä on noin 15- 20 vuotta. Järjestelmä on suositeltavaa uusia tarkastelujakson aikana.

Rikosilmoitusjärjestelmän tekninen käyttöikä on noin 15- 20 vuotta. Järjestelmä on suositeltavaa uusia tarkastelujakson aikana.

Videovalvontajärjestelmän tekninen käyttöikä on noin 8-15 vuotta. Järjestelmä on suositeltavaa uusia tarkastelujakson aikana.

Paloilmoitusjärjestelmien tekninen käyttöikä on noin 20- 35 vuotta. Tarkastelujakson aikana on suositeltavaa uusia konventionaaliset ilmaisimet osoitteellisiksi.

Kuntoluokka: 3



Videovalvontakamerassa koaksiaalinen kuvakaapeli

4.11.2015

6.9 T8 Rakennusautomaatiojärjestelmät

Yleiskuvaus

Kiinteistön rakennusautomaatio on toteutettu erillisillä paikallissäätimillä.

Kunto ja toimenpide-ehdotukset

Rakennusautomaatiojärjestelmien teknisenä käyttöikänä pidetään noin 15- 20 vuotta. Kiinteistön rakennusautomaatiojärjestelmät ovat teknisen käyttöiän perusteella käytetty loppuun. Järjestelmä on suositeltavaa uusia kokonaisuudessaan tarkastelujakson aikana.

Kuntoluokka: 1



Paikallissäädin.

4.11.2015

7 Energiatehokkuus

Kuntoarvion yhteydessä tehtiin laajennettu energiataloudellinen selvitys. Kiinteistön vuosien 2013 – 2014 lämmön-, veden ja sähkönkulutusta vertailtiin vastaavien kiinteistöjen kulutuksiin, sekä kartoitettiin kiinteistön energian säästämahdollisuudet. Energiataloudellisessa selvityksessä on eriteltyä toimenpiteet, sekä niiden kustannukset, energiasäästöt ja takaisinmaksuajat.

Järjestelmä	Ominaiskulutus vuosina 2013- 2014	Vertailuarvo vastaavanlaisista kiinteistöistä
Lämpö kWh/r-m ³ /a	41,58	30 - 50
Vesi dm ³ /r-m ³ /a	145,4	130 - 160
Sähkö kWh/r-m ³ /a	3,6	4,5

7.1 Lämmitysenergia

Lämmitysenergian kulutus on ollut tarkasteluvuosina keskimäärin 41,58 kWh/r-m³/a. Lämmitysenergian kulutus on keskinkertaista tasoa verrattuna vastaavanlaisten rakennuksien kulutuksiin verrattuna. Näin ollen energiansäästön kannalta ei ole välttämätöntä tehdä erityisiä toimenpiteitä.

Lämmitysenergian kulutukseen vaikuttaa myös ilmanvaihto, jonka käyttöaikojen optimoinnilla sekä kunnossapidolla voidaan vaikuttaa energiankulutukseen.

Lämmitysjärjestelmä on sitä energiätehokkaampi, mitä tarpeen mukaisemmin se toimii. Lämmitysjärjestelmän perinteinen ohjaus perustuu menoveden lämpötilan muuttamiseen ulkolämpötilan mukaan. Ohjausta on mahdollista muuttaa tarkemmaksi erillisen ns. lämmönvahdin avulla, joka ohjaa lämmitysverkoston toimintaa verkoston paine-eron mukaan ulkolämpötilan lisäksi. Lämmönvahti-palvelulla on mahdollista saavuttaa keskimäärin 17 % säästöt euromääräisistä lämmityskuluista. On huomattava kuitenkin, että säästöt eri kohteissa vaihtelevat kiinteistön lähtötilanteen mukaan. Palveluun sisältyy energiakustannusten säästötakuu (5 %) ensimmäiselle vuodelle.

7.2 Vesi

Vedenkulutus on ollut tarkasteluvuosina keskimäärin 145,4 dm³/r-m³/a. Vedenkulutus on keskinkertaista tasoa verrattuna vastaavanlaisten rakennuksien kulutuksiin verrattuna.

Kiinteistökierröksellä tehtyjen mittausten perusteella sekoittajien virtaamat olivat paikoin noin 10-15 % korkeampia, mitä normivirtaamat ovat. Mittausten perusteella sekoittajien virtaamat ylittävät paikoin normivirtaamat noin 10-15 %. Suosittelemme asentamaan putkistosaneerauksessa vakiopaineventtiilin, jolla on mahdollista alentaa käyttövesiverkoston painetta. Tämän toimenpiteen jälkeen on syytä sekoittajien vir-

4.11.2015

taamat tarkastaa ja säätää. Kyseisellä toimenpiteellä veden- ja energiankulutus pienenee.

7.3 Kiinteistösähkö

Sähkönkulutus on ollut tarkasteluvuosina keskimäärin 3,6 kWh/r-m³/a. Sähkönkulutus on pienempää tasoa verrattuna vastaavanlaisten rakennuksien kulutuksiin. Keskiarvo tämän tyyppisille rakennuksille on ollut tilastojen mukaan 4,5 kWh/r-m³/a.

Sähkönkulutuksen suurimman osan muodostavat yhteisten tilojen valaistus, ulkovaistutus, LVI-, sekä lämmönjakolaitteiden sähkönkulutus. Näiden käyttöaikoja säätämällä ja hyvällä optimoinnilla, sekä kunnossapidolla voidaan eniten vaikuttaa myös itse kulutukseen. Kaikkien sähkökojeiden käyttöaikaa kannattaa tarkastella ja poistaa, sekä vähentää kuormien päällä oloaikoja mahdollisuuksien mukaan, huomioiden kuitenkin esimerkiksi valaistuksen osalta turvallisuustekijät.

Näin ollen sähkön kulutuksen kannalta ei ole välttämätöntä tehdä erityisiä toimenpiteitä, mutta esim. säätämällä hämäräkytkin saatetaan pienentää sähköenergian kulu- tusta. Muilta osin kannattaa kiinnittää huomioita tilojen käytön yhteydessä sähkönku- lutuksiin myös jatkossa.

7.4 Rakennetekniikka

Rakenteet

Rakenteiden osalta ei havaittu kustannustehokkaita energiansäästömahdollisuuksia.

Ikkunat

Ikkunoiden tiivisteiden uusimisella ei saavuteta huomattavia energiasäästöjä, mutta se vaikuttaa olennaisesti käyttömukavuuteen poistamalla vedontunnetta.

Toimenpidetaulukko

Taulukossa on energiataloutta parantavien toimenpiteiden karkeat säästövaikutukset ja kannattavuudet.

Toimenpide-ehdotukset	Kustannus/ €	Säästöt/ vuosi	Takaisinmaksuaika, vuotta tai kannattavuus
Lämmönvahdin asennus	5500	n. 1000 - 1500 €	Takaisinmaksuaika on alle 5 vuotta.
Vakiopaineventtiilin asennus	noin 6000	-	
Lämmönsiirtimien uusiminen	noin 70 000	-	Siirtimet ovat teknisen käyttöiän lopussa.
Patteriventtiilien uusiminen	noin 50 000	-	Patteriventtiilit ovat teknisen käyttöiän lopussa.



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 49

Tiedoksi merkittävät asiat

D/22/07.01.03.00.02/2020

Asian valmistelija /
Lisätietojen antaja Valmistelusihteeri Marja Loippo, puh. 044 482 6057

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Mika Kempainen
Lautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Perusteluosa Lautakunnalle tuodaan tiedoksi seuraavat asiat:

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 9.6.2020 Nro 220/2020:
Kujalan kompostointi- ja biokaasulaitoksen ympäristöluvan
tarkistaminen, Lahti
D/4420/2012

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 4.6.2020 vesitalousasiaa
koskevaan valituslupahakemukseen ja valitukseen Vaasan hallinto-
oikeuden päätöksestä 28.11.2018 nro 18/0289/2 (luvan hakeminen
maa-ainesten ottamiseen Renkomäen pohjavesialueella). Korkein
hallinto-oikeus myöntää valitusluvan ja tutkii asian. Valitus hylätään.
Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muuteta.
D/4404/2012

Päijät-Hämeen jätelautakunnan päätös 11.6.2020 § 13: Päijät-
Hämeen jätelautakunnan alueen jätehuoltomääräykset 1.8.2020
alkaen
D/346/2020

Päijät-Hämeen jätelautakunnan päätös 11.6.2020 § 14: Päijät-
Hämeen jätetaksa 1.8.2020 alkaen
D/2238/2019

Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätös 29.1.2020 Nro 20/0084/2
rakennuslupaa koskevaan valitukseen rakennus- ja
ympäristölupalautakunnan päätöksistä 10.9.2019 § 65 ja § 66.
Hallinto-oikeus ei tutki valitusta lautakunnan päätökseen 10.9.2019 §
66 kohdistuvana. Muilta osin hallinto-oikeus on tutkinut valituksen ja
hylkää sen. Asian tultua näin lopullisesti ratkaistuksi lausuminen
rakennushankkeen kieltämistä tai keskeyttämistä koskevasta
vaatimuksesta raukeaa.



2 (2)

Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 49

D/1859/2019

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 4.8.2020 Nro 285/2020:
Kierrätystermiinalin ja ajoneuvovarikon ympäristöluvan
muuttaminen, Liimaajankatu 2, Lahti
D/1103/2019

Rakennusvalvonnan viranhaltijoiden lupapäätökset
21.5. – 19.7.2020.

Asiakirjat ovat nähtävänä luottamushenkilöiden extranetin
dokumenteissa.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

-



Lahden kaupunki
Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä
11.08.2020 § 50

Muut asiat

D/30/00.02.03.00.00/2020

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Päätösehdotus	Puheenjohtaja Lautakunta merkitsee asiat tiedoksi.
Perusteluosa	Rakennus- ja ympäristölupalautakunnan uuden itsearviointikyselyn tulokset Katsaus valkoposkianhitilanteeseen
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto
Toimenpiteet	-

OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSOITUS

Liitetään pöytäkirjaan

Lahden kaupunki

Kunnallisasiat

Toimielin:

Kokouspäivämäärä:

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

11.08.2020

MUUTOKSENHAKUKIELLOT

Kieltojen perusteet	Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.
	<p>Pykälät: 46, 47, 49, 50</p> <p>Hallintolainkäyttölaki 5 § 1 mom. /muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.</p> <p>Pykälät ja valituskieltojen perusteet</p>

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimusviranomaisen ja -aika	Kuntalain 134 §:n 1 mom. mukaan päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla, mikäli niistä voidaan tehdä kirjallinen oikaisuvaatimus. Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.
	<p>Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja sen yhteystiedot:</p> <p>Toimielin: Rakennus- ja ympäristölupalautakunta Postiosoite: PL 202, 15101 Lahti Käyntiosoite: Lahden Palvelutori, Lahti-Piste, Kauppakeskus Trio, 2. krs, Aleksanterinkatu 18 Puh.: 03 814 2214 Sähköpostiosoite: kirjaamo@lahti.fi Aukioloaika: 9–18</p> <p>Pykälät:</p> <p>Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimusaika taloudellisiin ja tuotannollisiin perusteisiin tehdystä irtisanomisesta koskevasta päätöksestä alkaa kuluu vasta irtisanomisajan päättymisestä.</p>
Oikaisuvaatimuksen sisältö	Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen ja sen on tekijän allekirjoitettava.

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomaisen ja valitusaika	Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.
	<p>Valitusviranomaisen ja sen yhteystiedot</p> <p>Hämeenlinnan hallinto-oikeus www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna 029 56 42210 faksi 029 56 42269 hameenlinna.hao(at)oikeus.fi Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</p> <p>Kunnallisvalitus, pykälät:</p>

	<p>Valitusviranomaisen ja sen yhteystiedot:</p> <p>Hämeenlinnan hallinto-oikeus www.oikeus.fi/hallintooikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna 029 56 42210 faksi 029 56 42269 hameenlinna.hao(at)oikeus.fi <i>Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa</i> https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</p> <p>Hallintovalitus, pykälät: 43, 44, 45, 48</p>	<p>Valitusaika: 30 päivää</p>
	<p>Valitusviranomaisen ja sen yhteystiedot:</p> <p>Vaasan hallinto-oikeus www.oikeus.fi/hallintooikeudet/vaasanhallinto-oikeus Korsholmanpuistikko 43 PL 204, 65101 Vaasa 029 56 42780 faksi 029 56 42760 vaasa.hao(at)oikeus.fi <i>Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa</i> https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</p> <p>Hallintovalitus, pykälät:</p>	<p>Valitusaika: 30 päivää</p>
	<p>Valitusaika alkaa maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamia lupapäätöksiä lukuun ottamatta päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa lupapäätöksissä valitusaika alkaa päätöksen antamisesta. Lupapäätökset annetaan julkipanon jälkeen ja päätöksen antopäivä on julkipanopäivää seuraava arkipäivä.</p>	
<p>Valituskirjelmä</p>	<p>Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava</p> <ul style="list-style-type: none"> - päätös, johon haetaan muutosta - miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi; sekä - perusteet, joilla muutosta vaaditaan. <p>Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan tai kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.</p> <p>Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.</p> <p>Valituskirjelmään on liitettävä</p> <ul style="list-style-type: none"> - päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä - todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta - asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle. <p>Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (HLL 21 §).</p>	

Valitusasiakirjojen toimittaminen	<p>Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.</p> <p>Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.</p>
Tuomioistuinmaksut	Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) 2 §:n mukaan peritään hallinto-oikeudessa ja markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksuja ja hakemusmaksuja korvauksena asian käsittelystä ja suorite- tuista toimenpiteistä tuomioistuimissa 4 ja 5 §:n poikkeuksia lukuun ottamatta. Valituksen käsitte- lyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta.
Lisätiedot	<p>Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje / valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.</p> <p>Hankinta-asioita (pykälät) koskeva oikaisuohje ja valitusosoitus on pöytäkirjan erillisenä liitteenä.</p>

PERUSTEVALITUSOHJE

Perustevalitusviranomaisen ja -aika	<p>Kunnan hyväksymään taksaan perustuvaan maksuun tyytymätön voi tehdä maksusta verojen ja maksujen täytäntöönpanosta annetun lain (706/2007) 9 §:ssä tarkoitetun perustevalituksen. Perustevalituksen voi tehdä sillä perusteella, että julkinen saatava on määrätty tai maksuunpantu virheellisesti. Perustevalitus on tehtävä viiden vuoden kuluessa sitä seuranneen vuoden alusta lukien, jona saaminen on määrätty tai maksuunpantu.</p> <p>Lasku on maksettava perustevalituksen tekemisestä huolimatta laskuun merkittyyn eräpäivään mennessä.</p>
	<p>Viranomaisen, jolle perustevalitus tehdään, ja sen yhteystiedot:</p> <p>Hämeenlinnan hallinto-oikeus www.oikeus.fi/hallinto-oikeudet/hameenlinnanhallinto-oikeus Raatihuoneenkatu 1 13100 Hämeenlinna 029 56 42210 faksi 029 56 42269 hameenlinna.hao(at)oikeus.fi Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</p> <p>Pykälät: 43</p>

OIKAISUVAATIMUS- JA VALITUSOIKEUS

	<p>Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen määräytyy samojen perusteiden mukaan kuin asianosaisen valitusoikeus.</p> <p>Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta valituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen (kunnallisvalitus).</p>
Kunnallisvalitus	Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.
Hallintovalitus / rakennus- ja toimenpidelupa	<p>Valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä 4) kunnalla. <p>Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös alueellisella ympäristökeskuksella.</p>
Hallintovalitus / maisemätyölupa ja purkamislupa	<p>Valitusoikeus maisemätyölupaa ja rakennuksen purkamislupaa koskevasta päätöksestä on:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) sillä, jonka oikeuteen ja velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; 2) kunnan jäsenenä; 3) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; sekä 4) alueellisella ympäristökeskuksella.
Hallintovalitus / poikkeamis-päätös	<p>Valitusoikeus maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesta poikkeamispäätöksestä on:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen ja muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa; 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; 7) alueellisella ympäristökeskuksella; sekä 8) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa. <p>Valitusoikeus on:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä 4) kunnalla.
Muu hallintovalitus	Ilman erityisiä säännöksiä hallintovalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).