



31.05.2024

28 §

Määräyksen antaminen terveyshaitan poistamiseksi osoitteessa Porslahdentie 23, Helsinki

HEL 2023-012058 T 11 02 02 02

Päätös

Helsingin kaupungin ympäristöterveysyksikön päällikkö päätti osoitteessa Porslahdentie 23, Helsinki, kiinteistötunnus 91-54-78-1, sijaitsevan asuinhuoneiston ***** terveyshaitan poistamisesta seuraavaa.

Päätökseen velvoitettu

Asunto-Oy Säästökeula, Y-tunnus 0224116-6

Ympäristöterveysyksikön päällikön ratkaisu

Ympäristöterveysyksikön päällikkö määrää terveydensuojelulain (763/1994) 27 §:n nojalla Asunto-Oy Säästökeulan (jäljempänä asunto-osakeyhtiö) poistamaan terveyshaittaa aiheuttava esiintymä asunto-osakeyhtiön asuinhuoneistossa ***** (jäljempänä asunto)

- korjaamalla riittävällä laajuudella asunnon ensimmäisen kerroksen (jäljempänä asuinkerros) ulkoseinärakenteet siten, ettei ulkoseinärakenteiden kunnosta aiheudu terveyshaittaa asunnossa oleskeleville,
- poistamalla kellarikerroksessa sijaitsevan saunaosaston pukuhuoneen sisäverhouspaneelirakenteeseen liittyvät mikrobivaurioituneet osat ja estämällä seinärakenteen uudelleenvaurioituminen sekä
- varmistamalla, ettei asunnon kellarikerroksen varastotilojen rakenteissa todetuista mikrobivaurioista pääse kulkeutumaan epäpuhauksia asunnon asuinkerroksen ja saunaosaston sisätiloihin.

Toimenpiteet terveyshaitan poistamiseksi on tehtävä 30.11.2024 mennessä.

Asianosaisen on myötävaikutettava vireille panemansa asian selvittämiseen (Hallintolaki (434/2013) 31.2 §).

Vireilletulo ja taustaa

Asunto-osakeyhtiöön kuuluu 11 vuosina 1968 ja 1969 valmistunutta rivitaloa, joissa on yhteensä 67 asuinhuoneistoa. Asunnon osakkaat (pyysivät 24.4.2023 Helsingin kaupungin ympäristöpalveluita (jäljempänä ympäristöpalvelut) tekemään asunnontarkastuksen mikrobivau-



31.05.2024

rioiden aiheuttaman terveyshaittaepäilyn takia osoitteessa Porslahdentie 23 *****

Asunnossa on kaksi kerrosta. Asuinkerroksessa on viisi (alun perin kuusi) huonetta, keittiö, wc ja kylpyhuone. Pinta-ala on Facta-kuntarekisterin tietopalvelun mukaan 120 m² ja yhtiöjärjestyksen mukaan 119,5 m², mikä vastaa asuinkerroksen neliömetrimäärää. Lisäksi asunnossa on kellarikerros, joka on erotettu palo-ovella asuinkerroksesta. Kellarikerroksessa on peseytymistilat (pukuhuone, pesuhuone ja sauna) sekä varastotiloja ja käyttötarkoitukseltaan varastoksi merkitty uima-allashuone. Ilmanvaihto on pääosin painovoimainen korvausilma-venttiilein. Kellarikerroksen poistoilmanvaihtoa voidaan tehostaa käsi-käyttöisellä poistopuhaltimella. Saatujen tietojen mukaan välipohjana on teräsbetoninen paikalla valettu laattarakenne, jossa on 160 mm paksu kantava laatta ja 50–80 mm paksu pintalaatta. Asuinkerroksen ulkoseinärakenteena (ikkunoiden yläpuolisia osia lukuun ottamatta) on tiili-villa-tiili-rakenne. Ulkovaraston ja asunnon välinen seinä on puurunkoinen ja levyrakenteinen.

Tässä päätösasiakirjassa asunnon makuuhuoneet on nimetty numeroiden ne pääsisäänkäynniltä katsoen myötöpäivään seuraavasti:

- Makuuhuone 1 on eteisen vieressä pääsisäänkäynniltä katsoen eteisen vasemmalla puolella ja on samalla puolella julkisivua kuin pääsisäänkäynti.
- Makuuhuone 2 on makuuhuoneen 1 vieressä ja samalla puolella julkisivua kuin pääsisäänkäynti.
- Makuuhuone 3 on makuuhuone 2:n vieressä olevan kylpyhuoneen ja atriumpihan välissä. Makuuhuone 3:n kohdalla on alkuperäisissä pohjapiirustuksissa kaksi huonetta.
- Makuuhuone 4 on olohuoneen jälkeen asunnon päädyssä. Makuuhuone 4:stä on käynti atriumpihalle. Makuuhuone 4:n vieressä on ulkovarasto.

Liitteiden asiakirjoissa esiintyy useita poikkeavia nimiä edellä mainituille huoneille, mutta päätöstekstissä käytetään edelle kirjattuja nimiä.

Asunnon olosuhteista ja rakenteista oli teetetty tutkimuksia ja asiantuntijalausuntoja aiempina vuosina. Toimenpidepyynnön (Liite 1) yhteydessä osakkaat toimittivat ympäristöpalveluihin liitteinä 2–4 olevat raportit sekä lisäksi asunto-osakeyhtiölle toimitettuja muistutuksia ja vaatimuksia asiassa ja otteen erästä hallituksen kokouksesta. Toimenpidepyyntöilmoituksen jälkeen asunto-osakeyhtiö toimitti ympäristöpalveluihin asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen (Liite 5).

Ympäristöpalvelut teki 5.9.2023 asuntoon tarkastuksen, josta laadittiin tarkastuskertomus (Liite 6). Tarkastuskertomuksessa on lueteltu ja eritelty terveyshaitan arvioinnin kannalta olennaiset havainnot aiemmin



31.05.2024

mainituista ympäristöpalveluille toimitetuista tutkimusraporteista ja muista asiakirjoista. Tarkastuksella asunnon molempien kerrosten sisäilmassa havaittiin mikrobiperäistä hajua. Tarkastuksen ja ympäristöpalveluille toimitettujen raporttien (Liitteet 2 ja 3) perusteella ympäristöpalvelut arvioi olosuhteiden asunnossa olevan sellaiset, että niistä voi aiheutua terveydensuojelulain tarkoittamaa terveyshaittaa. Ympäristöterveysyksikön päällikkö harkitsi korjausmääräyksen antamista haitasta vastuussa olevalle, jotta terveyshaitta varmuudella poistetaan asunnosta.

Kuuleminen

Terveystensuojeluasetuksen (1280/1994) 17.2 §:n mukaan ennen terveydensuojelulain 27 ja 51 §:n mukaisen kiellon tai määräyksen antamista kunnan terveydensuojeluviranomaisen on varattava asunnon tai muun oleskeluun käytettävän tilan omistajalle ja haltijalle sekä sille, jonka menettely tai toimenpide on syynä todettuun epäkohtaan, tilaisuus tulla kuulluksi.

Ympäristöterveysyksikön päällikkö harkitsi korjausmääräyksen antamista tarkastuksen ja toimenpidepyynnön yhteydessä toimitettujen asiakirjojen perusteella. Korjausmääräys koski asuinkerroksen ulkoseinärakenteita sekä kellarikerroksen niitä rakenteita, joissa mikrobikasvu on todettu ja joiden osalta ei voida osoittaa, ettei ilmayhteyttä sisäilmaan ole. Rakenteet olisi korjattava riittävältä laajuudelta siten, että mikrobivaurioista aiheutuva haitta sisäilmaan poistuu.

Kuuleminen 1

Ympäristöpalvelut kuuli 19.9.2023 asunto-osakeyhtiötä ja osakkaita terveyshaittaa aiheuttavista mikrobivaurioista, korjausvelvollisesta sekä toimenpiteistä haitan poistamiseksi ja niiden aikatauluista (Liite 6).

Asunto-osakeyhtiö toimitti 23.10.2023 vastineensa (Liite 7) liitteineen. Vastineessaan asunto-osakeyhtiö ilmoitti muun muassa seuraavaa.

- Asunto-osakeyhtiö oli tilannut sortumakatselmuksen asuntoon, koska osakkaat olivat syksyllä 2021 ilmoittaneet havainneensa vauriota kellarikerroksessa. Vauriokatselmus, johon myös viitataan myöhemmin, tehtiin 21.12.2021 (Vahanen Rakennusfysiikka 10.01.2022). Ympäristöpalveluille ei ole toimitettu kyseistä katselmusraporttia.
- Asunto-osakeyhtiössä on viimeksi kuluneiden vuosien aikana tehty useita kattavia tutkimuksia korjaustarpeen ja -laajuuden selvittämiseksi. Kertyneen tutkimusaineiston pohjalta on laadittu laaja pitkän tähtäimen suunnitelma (Liite 8), joka on hyväksytty korjausraamiksi varsinaisessa yhtiökokouksessa 2021. Samalla on hyväksytty yhtiön strategia, jonka mukaan yhtiö korjataan hyvään ja terveelliseen tasoon ryhtymättä kuitenkaan esimerkiksi kellarin käyttöaluetta laajentaviin muutostöihin.



31.05.2024

Edellä mainitut yhtiökokouspäätökset on myös kirjattu 20.8.2021 päivättyyn isännöitsijäntodistukseen (Liite 9).

- Yhtiö ei ole missään vaiheessa kiistänyt vastuutaan rakenteiden kunnossapidon suhteen, ja viimeksi kuluneiden kolmen vuoden aikana on ollut koko ajan meneillään yksi tai useampi perusparannushanke.
- Asunto-osakeyhtiössä on tehty viimeksi kuluneiden kolmen vuoden aikana poikkeuksellisen kattavat kosteus- ja maaperätekniset selvitykset ja suunnitelmat, joiden laatijat ovat maan johtavia rakennusfysiikan ja geotekniikan asiantuntijoita. Näiden suunnitelmien mukainen kuivaushanke on parhaillaan meneillään ja valmistuu loppuvuodesta 2024 tai alkuvuodesta 2025.
- Asunnon asuinkerroksen lattianrajassa on todettu jonkin verran mikrobikasvua, mikä on ilmiönä huomioitu jo PT-suunnitelmassa. Ulkoseinärakenteen korjaus kuuluu yhtiön vastuulle, mutta edellyttää osakasvastuulla olevan atriumpihan kunnostamista siten, että kosteusriskit rakenteille minimoidaan.
- Asuinkerroksen terassikomeron kipsilevyn mikrobihavainnon osalta asunto-osakeyhtiö selvittää syytä ja päättää mahdollisista toimenpiteistä tämän jälkeen.
- Asunto-osakeyhtiö on ollut käytännössä koko osakkaiden osakkuuden ajan tilanteessa, jossa osakas on toisaalta vaatinut korjauksia, mutta samalla käytännössä toiminut korjaamista vastaan suostumatta myötävaikuttamaan mitenkään asiansa edistämiseen.
- Kellarin suhteen ensisijainen toimenpide on ulkoisen kosteusrasituksen vähentäminen.
- Yhtiökokous päättää kellareiden tarpeenmukaisista tiivistys- tai muista korjauksista, kun ulkoinen kosteus on saatu hallintaan. Yhtiön toimenpiteiden järjestys vastaa Ympäristöministeriön ohjeita (Kosteus- ja mikrobivaurioituneiden rakennusten korjaus, Ympäristöministeriön julkaisuja 2019:18). Asunto-osakeyhtiö huolehtii siitä, ettei kellarista kulkeudu sisäilman epäpuhtauksia asuinkerrokseen.
- Asunto-osakeyhtiö teettää asunnossa uudet, laajat tutkimukset, joissa arvioidaan muun muassa vaurioiden laajuutta ja syntymekanismia paljon aikaisempaa syvällisemmin. Asunto-osakeyhtiö ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin raportin valmistumisen jälkeen välittömästi. Asunto-osakeyhtiö ilmoittaa ajankohdasta osakkaille erikseen.

Osakkaat toimittivat 23.10.2023 oman vastineensa (Liite 10) liitteineen. Vastineessaan osakkaat toivat esille muun muassa seuraavaa.

- Ympäristöpalveluiden olisi otettava huomioon myös aiempi Sweco Finland Oy:n laatima sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus, joka on toimitettu ympäristöpalveluihin aiemmin [vuonna 2020 asunto-osakeyhtiön erään toisen huoneiston toimenpidepyynnön yhteydessä.] Kyseinen tutkimusraportti oli vastineen liitteenä.



31.05.2024

- Asunto-osakeyhtiössä on jo vuonna 2019 ollut todettuina lukuisia kiireellisesti korjattavia kohteita. Osakkaiden käsityksen mukaan tilanne on yhtiössä yhä yhtä akuutti, eikä yhtiöllä ole minkäänlaista suunnitelmaa tai tahtotilaa asioiden korjaamiseksi tai terveyshaittojen poistamiseksi. Osakkaat toimittivat vastineen liitteinä muun muassa 28.2.2019 pidetyn esityksen taloyhtiön korjausvelkaselvityksestä, siihen liittyvät kustannuslaskelmat sekä kolme eri isännöitsijäntodistusta vuodelta 2019: päivätty 27.5.2019, 11.7.2019 ja 8.11.2019 (viimeisin liitteenä 11).
- Asunto-osakeyhtiön ilmoitus siitä, että taloyhtiön ja asunnon kellarissa olisi vain varastotilaa tai aputiloja, eikä siis asumistilaa, ei pidä paikkaansa.
- Jos kellareissa jätettäisiin osa alueesta korjaamatta (varasto), miten voitaisiin varmistua siitä, ettei korjaamattomasta varastoalueesta pääse epäpuhtauksia korjatuille oleskelualueille.
- Asunto-osakeyhtiön hallinto on päätöksenteossaan käyttänyt omaa asemaansa väärin ja rikkonut yhdenvertaisuusperiaatetta. Osakkaat perustelevat tätä muun muassa sillä, että joidenkin osakkaiden kellareita on korjattu rajaamatta kellaritiloja pois asuintiloista.
- On huolestuttavaa, että ympäristöterveydellä on ollut jo viiden vuoden ajan tiedossa koko yhtiötä koskeva tilanne eikä terveydensuojelun viranhaltija ole aktiivisesti valvonut mitä korjaustoimenpiteitä taloyhtiö on tekemässä ja mikä niiden aikataulu on.
- Osakkaat toivovat, että ympäristöterveys ryhtyy nyt viipymättä konkreettisiin toimenpiteisiin ja tarvittaviin viranomaispäätöksiin asu-
misterveytemme turvaamiseksi koko asunnossa.

Osakkaiden toimittamat isännöitsijäntodistukset ovat suoritettujen korjaustoimien sekä korjausvelkaselvitysten suhteen sisällöltään lähes samankaltaisia. Viimeisimmässä isännöitsijäntodistuksessa on kolmeen huoneistoon tehtyjen tiivistystöiden korjaukset valmistuneet ja isännöitsijätodistukseen on lisätty kunnossapitosuunnitelma ja tieto, että taloyhtiön hallitus on perustanut PTS-työryhmän 12.9.2019.

Kuuleminen 2

Ympäristöpalvelut kuuli 24.10.2023 asunto-osakeyhtiötä ja osakkaita kuulemiseen 1 saapuneista vastineista ristiin sekä muista asiaan liittyvistä seikoista (Liite 12). Kuulemiskirjeeseen on listattu kaikki kuulemiseen 1 saapuneet liitteet.

Osakkaat toimittivat 8.11.2023 vastineensa (Liite 13) liitteineen. Vastineessaan osakkaat toivat esille kunnossapitovastuun jakautumista asunto-osakeyhtiössä ja totesivat asunto-osakeyhtiön olevan korjausvelvollinen asiassa. Osakkaat toivat uutena asiana esille seuraavaa.

- Asunto-osakeyhtiöllä on asunto-osakeyhtiölain mukainen vahin-



31.05.2024

gonkorvausvastuu, jos se aiheuttaa huolimattomuudellaan vahinkoa osakkaalle esimerkiksi toimimalla kunnossapitovastuusiassa asunto-osakeyhtiölain vastaisesti.

- Käynnissä oleva hulevesihanke ei ole este korjaustoimien toteuttamiselle.

Asunto-osakeyhtiö toimitti 9.11.2023 vastineensa (Liite 14) liitteineen. Vastineessaan asunto-osakeyhtiö totesi seuraavaa.

- Kellari on vastikkeetonta aputilaa, joka on määritelty varastoksi. Yhtiöjärjestykseen on sisällytetty vain asuinkerroksen tilat.

- Sweco Finland Oy:n korjausvelkaselvitys ja sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimusraportti on peruutettu kokonaan eikä niitä tule käyttää tai jakaa eteenpäin (Liite 15). Sama koskee välillisesti osakkaiden toimittamaa asiakirjaa (liitettä 4), joka perustuu osin edellä mainittuihin Sweco Finland Oy:n raportteihin.

Asunto-osakeyhtiön vastineen liitteenä oli muun muassa kosteusmittausraportti vuodelta 2021 (Liite 16) asunnossa tehdyistä kosteusmittauksista. Mittaukset oli tehty pintakosteusanturilla asunnon kosteista tiloista. Mittausarvot olivat normaaleja muualla paitsi uima-altaan syvän pään pohjassa ja päätyseinässä. Kohonneiden arvojen syytä ei ollut selvitetty tarkemmin.

Asunto-osakeyhtiön vastineen liitteenä oli muun muassa kosteusmittausraportti vuodelta 2021 (Liite 16) asunnossa tehdyistä kosteusmittauksista. Mittaukset oli tehty pintakosteusanturilla asunnon kosteista tiloista. Mittausarvot olivat normaaleja muualla paitsi uima-altaan syvän pään pohjassa ja päätyseinässä. Kohonneiden arvojen syytä ei ollut selvitetty tarkemmin.

Asunto-osakeyhtiön tilaama laajempi kuntotutkimusraportti (Liite 17) ja jatkovastine (Liite 18) liitteineen saapuivat sovitus 12.12.2023. Tutkimusraportissa todettiin muun muassa seuraavaa:

- Asuinkerroksen tiloissa havaittiin yleisesti poikkeavaa maakellari- maista, mikrobiperäistä hajua. Haju oli voimakkain makuuhuoneessa 4 ja se voimistui merkittävästi, kun tiloja alipaineistettiin merkkiainekokeita varten. Selvä mikrobiperäisen hajun lähde todettiin makuuhuoneessa 4 ulkovaraston seinän ja lattian liitoksessa.

- Mikrobikasvua oli laboratorioanalyysin todettu seuraavien ulkoseinärakenteiden eristevillanäytteissä:

- makuuhuoneen 4 ja ulkovaraston välinen seinä
- makuuhuoneen 4 sisäpihan puoleinen seinä
- keittiön ulkoseinä
- makuuhuoneiden 1 ja 2 ulkoseinät.

Joistakin edellä mainituista seinistä oli otettu materiaalinäytteitä useista kohdista. Mikrobikasvua ei ollut esiintynyt kaikissa samasta rakennos- sasta otetuissa näytteissä. Mikrobikasvua oli todettu yhteensä viidessä



31.05.2024

materiaalinäytteessä kymmenestä.

- Eristetila oli ollut kuiva kaikissa rakenneavauksissa, joista materiaalinäytteitä oli otettu.
- Merkkiainekokeiden perusteella ulkoseinissä on epätiiviyiskohtia, joista ulkoseinien eristetilan epäpuhtaudet voivat kulkeutua ilmapirran mukana sisäilmaan.
- Kellarikerroksessa on lähtötietojen ja tehtyjen havaintojen perusteella rakenteiden sisäisiä kosteus- ja mikrobivaurioita, jotka nykyisellään heikentävät kellarin sisäilmanlaatua. Merkkiainekokeiden perusteella kellarista voi kulkeutua ilmaa ylempään kerrokseen merkittävässä määrin epätiiviin palo-oven kautta, kohtalaisia määriä muutamien läpivientikohtien kautta ja vähäisiä määriä useista kohdista rakenneliittymissä ja läpivienneissä.

Lisävastineessaan asunto-osakeyhtiö ilmoitti, että

- se ryhtyy liitteen 17 tutkimusraportissa esitettyihin asuinkerroksen käyttöä turvaaviin korjauksiin viipymättä.
- huoneistojen alapuolella olevan kellarin käyttötarkoitusta on selvitetty perinpohjaisesti yritysjuridiikan professori Veikko Vahteran lausunnossa (Liite 19). Kellarikerros on suunniteltu ja rakennettu tekniseksi tilaksi ja varastoiksi sekä saunaosastoksi. Kellarista ei saa olla ilmayhteyttä yläpuolisiin asuintiloihin, eivätkä tilat ole muutettavissa asuintiloiksi.
- asunto-osakeyhtiö ei ole koskaan kieltäytynyt korjaamasta asunnossa todettuja ongelmia.
- viranomaisen korjausmääräys ei ole tarpeen. Asunto-osakeyhtiö tilaa uuden korjaussuunnitelman välittömästi, ja työt aloitetaan mahdollisimman pian.

Liitteen 19 lausunnossa otetaan kantaa myös asunto-osakeyhtiölain mukaiseen altaiden kunnossapitovastuuseen. Lausunnon mukaan asunto-osakeyhtiö ei vastaa osakehuoneistoissa olevista uima-altaista.

Kuuleminen 3

Kuulemiseen 2 saapuneissa vastineissa liitteineen oli tuotu esille sel-laista, jolla voisi olla merkitystä korjausmääräykseen. Ympäristöpalvelut varasi asunto-osakeyhtiölle ja osakkaille tilaisuuden kirjallisen vasti-neen antamiseen kuulemiseen 2 saapuneista vastineista liitteineen se-kä muista asiaan liittyvistä seikoista (Liite 20).

Osakkaat vastasivat kuulemiseen 1.2.2024. Vastineen (Liite 21) liitte-nä osakkaat toimittivat uutta tutkimusaineistoa asiassa (Liite 22) sekä Suomen Kiinteistöliitto ry:n lausunnon vuodelta 2019 (Liite 23). Vasti-neessaan osakkaat muun muassa ottivat kantaa asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuuseen ja viittasivat liitteen 23 lausuntoon, jossa tode-



31.05.2024

taan, että asunto-osakeyhtiö vastaa asunto-osakeyhtiölain mukaan rakenteissa, eristeissä ja perusjärjestelmissä, kuten ilmanvaihtojärjestelmissä, ilmenevien vikojen korjaamisesta. Osakkaat ilmoittivat myös, että yhtiöjärjestyksen mukaiseen pinta-alaan sisältyisi paitsi asuinkerroksen asuintilat, myös kellarikerroksen sauna-, pesu- ja pukeutumistiloja alkuperäisten piirustusten mukaisesti. Lisäksi osakkaat ilmoittivat näkemyksensä, että asunto-osakeyhtiö vastaa rakennuttamastaan ja alkuperäisissä rakennuslupapiirustuksissa olevasta huoneistoon kuuluneesta uima-altaasta. Uutena asiana osakkaat ilmoittivat liitteen 22 lisätutkimuksiin vedoten, että minkäänlaiset tiivistyskorjaukset eivät sovellu tilojen korjaamiseen, koska talon rakenteissa on merkittäviä halkeamia, joista kellarikerroksen epäpuhtaudet kulkeutuvat myös asuinkerroksen asuintiloihin. Liitteen 22 raporttiin oli kirjattu havaintoja, joiden mukaan kellarikerroksessa olisi rakenteellisiin liikkeisiin sopivia uusia halkeamia ja seinien muodonmuutoksia, joita ei noin kaksi vuotta aikaisemmin tehdyssä katselmuksessa (Vahanan Rakennusfysiikka 10.01.2022) ollut havaittu. Liitteen 22 lisätutkimusraportissa esitettiinkin, että halkeamat olisivat osoituksena rakenteiden liikkumisen ja painumisen jatkumisesta. Uutena havaintona lisätutkimusraportissa esitettiin aistinvaraisia mikrobivauriohavaintoja asuinkerroksen kylpyhuoneen seinärakenteessa. Lisäksi uutena havaintona tuotiin esille se, että kellarin varastotilassa sijaitsevista salaojan tarkastuskaivoista toisen rakenteessa oli lahonnutta puuainesta. Muutoin lisätutkimuksen havainnot muun muassa rakenteiden epätiivelyskohdista sekä mikrobivaurioista vastasivat suurelta osin aiemmin ympäristöpalveluille toimitetun raportin (Liite 17) havaintoja.

Osakkaat täydensivät vastinettaan vielä 16.2.2024 lisävastineella (Liite 24) ja salaojiin liittyvillä lisäasiakirjoilla (Liitteet 25 ja 26). Salaojien kuntokartoitusraportissa (Liite 25) on esitetty muun muassa

- huomio, että talon F salaojissa on vettä ja että yleisesti kiinteistön rakennusten salaojat ovat osittain liian ylhäällä lattiaan nähden, joten veden kapillaarinousu kellarin lattialle on mahdollinen.
 - huomio, että osa salaojakaivoista on talojen sisäpuolella kellarissa.
 - Selosteesta voidaan kuitenkin todeta, että tässä päätöksessä käsiteltävän asunnon salaojissa ei ole vettä eivätkä ne ole tukkeutuneet.
- Osakkaat pyytävät lisävastineessaan, että viranomaiset velvoittavat asunto-osakeyhtiötä korjaamaan toimimattomat ja vaurioita aiheuttavat salaojat.

Osakkaat pyytävät lisävastineessaan, että viranomaiset velvoittavat asunto-osakeyhtiötä korjaamaan toimimattomat ja vaurioita aiheuttavat salaojat.



31.05.2024

Ympäristöterveysyksikön päällikkö harkitsi korjausmääräyksen laajentamista koskemaan myös asuinkerroksen kylpyhuoneen seinärakenteita mikrobivaurioituneilta osin.

Kuuleminen 4

Ympäristöpalvelut toimitti vielä kuulemisen, jossa asunto-osakeyhtiölle varattiin mahdollisuus vastata osakkaiden esittämään uuteen tutkimusaineistoon sekä korjausmääräyksen laajentamiseen (Liite 27).

Osakkaat toimittivat 13.3.2024 ympäristöpalveluihin uutena lisäaineistona uuden tutkimusselosteen (Liite 28) sekä siihen liittyvän valokuvaliitteen (Liite 29) ja saатteen (Liite 30). Liitteen 28 tutkimusselosteessa oli seuraavia uusia havaintoja ulkoseiniin ja salaojiin kohdistuneista lisätutkimuksista.

- Makuuhuone 4:ssä havaittiin atriumpihaan johtavan oven kynnysrakenteeseen tehdyssä rakenneavauksessa aistinvaraisesti mikrobiperäinen haju ja näkyvää mikrobikasvustoa.
- Perustusten sokkelin kuivatusjärjestelmää on muutettu alkuperäisestä rakentamalla rakennuksen ulkopuoliset salaojat, joiden kautta pinta-, hule- ja salaojavedet ohjataan tarkastuskaivon kautta rakennuksen sisäpuoliseen kaivoon.

Liitteessä 29 on valokuvia muun muassa makuuhuone 4:n ja ulkokeron välisen seinän ja atriumpihaan johtavan oven kynnyksen rakenneavauksista sekä ulkopuolisista lahovaurioituneista puuosista.

Asunto-osakeyhtiö vastasi 18.3.2024. Vastineessaan (Liite 31) asunto-osakeyhtiö ilmoitti muun muassa seuraavaa.

- Salaojista:

Asunto-osakeyhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa syksyllä 2018 oli käsitelty osakkaan toimittamaa salaojien kuntokartoitusraporttia (Liite 25) ja sen jälkeen laadittua ja esiteltyä korjaussuunnitelmaa (Liite 26). Yhtiökokous kuitenkin päätti lykätä suunnitelman toteuttamista, kunnes yhtiössä olisi laadittu kattavat kuntotutkimukset ja pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma. Asunto-osakeyhtiölle laadittiin pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma (PTS), ja Vahanen Rakennusfysiikka Oy ja Sipti Infra selvittivät perusteellisesti yhtiön kaikkien 11 rakennuksen tilanteen kosteuden ja maaperän suhteen.

Perinpohjaisissa tutkimuksissa ja mittauksissa sekä pohjaveden korkeuden noin vuoden kestäneessä seurannassa todettiin, ettei pohjavesi nouse tontin alueella kellarin lattian tasolle ja että varsinainen ongelma ovat hallitsemattomat hulevedet. Yhtiökokous hyväksyi kyseisten tutkimusten ja analyysien pohjalta laaditun PTS:n tammikuussa 2021. Suuren, parhaillaan meneillään olevan hulevesihankkeen lisäksi PTS:n kunnossapito-ohjelmassa on varauduttu myös ”salaojien tar-



31.05.2024

peenmukaiseen uusimiseen”. Salaojien uusimistarve voidaan tutkia sen jälkeen, kun hulevesihanke on valmistunut ja korjausten vaikutusta on seurattu riittävästi.

- Tarkastuskaivon lahonneesta puuaineksesta: Kaivoissa ei ole puurakenteita, ja mahdollinen puuaines on rakennusaikaista jätettä, joka ei kuulu kaivoon.

- Asunnon rakenteissa havaituista halkeamista:

Yhtiön omistamissa rakennuksissa on heti valmistumisen jälkeen havaittu betonin kuivumiseen liittyviä halkeamia, jotka urakoitsija on korjannut.

Asunto-osakeyhtiön edustajat, huoneiston myyjät ja heidän avustajansa ja asiantuntijansa toimittivat asunnossa 6.3.2024 katselmuksen, jossa tarkasteltiin rakenteita aistinvaraisesti. Katselmuksen yhteydessä havaittiin kellarikerroksessa etupäässä merkityksettömiä pinnallisia hiushalkeamia sekä vanhempia saumahalkeamia, jotka liittynevät putkien kotelointitöihin. Väitteelle seinien liikkumisesta ei löydetty mitään havaittavaa syytä eikä selitystä.

- Asuinkerroksen kylpyhuoneen seinärakenteen aistinvaraisista vaurioista:

Asunto-osakeyhtiölle ei ollut annettu mahdollisuutta olla läsnä varsinaisissa tutkimuksissa, eivätkä asunto-osakeyhtiön edustajat ole voineet varmistua kylpyhuoneen seinän halkeamaa tai kosteus- tai mikrobivauriotumista koskevien väitteiden todenperäisyydestä, koska purukohta oli 6.3. siivottu. Täten asunto-osakeyhtiö pidättää itsellään mahdollisuuden tutkia kyseisen purukohdan uudelleen, ja asiaan otetaan kantaa vasta sen jälkeen.

Kylpyhuoneen viereisten huonetilojen 60-luvulla osakasmuutoksena asennettujen parkettilattioiden hyvä kunto viittasi siihen, ettei asuinkerroksessa ole eikä ole ollutkaan kosteusongelmia taikka vajoamisia.

- Muista seikoista:

Asunto-osakeyhtiö liitti vastineeseen alkuperäisen yhtiöjärjestyksen (Liite 32) sekä kaikki siihen tehdyt muutokset asunto-osakeyhtiön olemassaolon ajalta (yhtiöjärjestykset vuosilta 1968–1969, 1976 ja 1981 sekä yhtiöjärjestyksen muutokset vuosilta 1967, 2011 ja 2016, liitteet 33–35). Huoneistoselitelmän mukaan jokainen huoneisto käsittää kuusi huonetta ja keittiön, pinta-alaltaan 119,5 neliometriä. Alkuperäisessä yhtiöjärjestyksessä ei ole mainintaa uima-altaista eikä yhtiöjärjestyksestä ole siltä osin koskaan muutettu.

Jo aiemmin kerrotun mukaisesti asunto-osakeyhtiö tilaa korjaussuunnitelman riippumatta siitä, haluaako osakas edistää huoneistonsa korjauksia, ja esittää suunnitelman pyydettäessä viranomaiselle ennen töihin ryhtymistä.

Asunto-osakeyhtiö pyysi lisäaikaa asiantuntijalausannon toimittamista varten.



31.05.2024

Asunto-osakeyhtiö toimitti asiantuntijalausunnon 30.4.2024 (Liite 36). Saatteessaan (Liite 37) asunto-osakeyhtiö ilmoitti, että korjaustyön suunnittelu on valmistumaisillaan ja tämän jälkeen asunto-osakeyhtiö lähtee viivyttelämättä etsimään korjaustyölle tekijää.

Asiantuntijalausunnossa on asiaan liittyvästi seuraavaa.

- Rakennuspohjan kuivatuksen haasteet ovat olleet tiedossa yhtiössä pitkään ja laaja hulevesiremontti kosteusrasituksen vähentämiseksi on valmistumaisillaan. Hulevesijärjestelmän rakentaminen valikoitui korjaustoimenpiteeksi, koska pitkän monesta pisteestä toteutetun pohjavedenpinnanseurannan perusteella nykyaikaisten salaojien rakentamisella ei olisi saavutettu vastaavaa hyötyä.

- Asunnon korjaussuunnitelmat perustuvat osakkaiden ja asunto-osakeyhtiön teettämiin kuntotutkimuksiin (osa liitteistä myös tässä päätöksessä, liitteet 16, 17, 22 ja 28). Korjausten periaatteet asunnossa ovat seuraavat:

Asuinkerros:

i) Ulkoseinien mikrobivauriot: ulkoseinien sisäkuoren tiivistäminen pitkäaikaiskestävin ratkaisuin, laadunvarmistus merkkiainekokein, tiiveyden pysyvyyden seuranta määrävälein

ii) Varaston vastaisen kevytrakenteisen lyhyen seinäosion kosteus ja vauriojäämät: seinän alaosan purku ja toteutus kosteusteknisesti toimivampana

iii) atriumpihan ikkunan alaosan rakenne: välipohja-karmirakenteen liittymän tiivistys ja ulkopuolisen vedenhjauksen parantaminen. Tehdään puhdistetuille rakennepinnoille toisin kuin aiemmat kevyemmät tiivistykset on tehty. Korjaus on väliaikainen, ikkunat tullaan uusimaan tai kunnostamaan myöhemmin koko taloyhtiössä. Perusteellisemmän korjauksen yhteydessä parannetaan ikkunan alaliittymän kosteusteknistä toimivuutta

iv) kellarin epäpuhtauksien kulkeutuminen asuinkerrokseen: kellarin ja asuinkerroksen välisten rakenteiden ilmayhteyksien katkaiseminen, laadunvarmistus merkkiainekokein

v) kylpyhuoneen kahden tiiliväliseinän asuinhuoneen puolen alaosien vanha kosteus- ja mikrobivaurioepäily ja rakenteen halkeamat: tasoitteiden ja pintamateriaalien uusiminen, rakenteen tarkastus

Kellarikerros:

vi) kellarin alapohjan eristetilan kosteus ja todennäköiset paikalliset mikrobivauriot: alapohjan merkittävimpien epätiivelyskohtien tiivistäminen

vii) kellarin kuorimuuriseinien mikrobivauriot: rakenteen tiivistäminen ja tarvittaessa alipaineistava ja rakenteita kuivattava tuuletus

viii) kellarin kylmiön rakenteiden vauriot: kylmiön purku

ix) Palo-oven tiiviiden parantaminen

x) Portaiden alla olevan umpitilan huoneilmayhteyksien katkaiseminen



31.05.2024

- Todettiin viitaten atriumpihan oven kynnysrakenteen lahovaurio-epäilyihin (liitteet 28 ja 29), että 6.3.2024 katselmuksella rakenneavaus avattiin uudelleen ja että rakenneavauksen materiaalit olivat puukolla tunnusteltuna kauttaaltaan kovaa puuta, eikä sokkelihalkaisustakaan havaittu selkeää poikkeavaa hajua. Alaohjauspuun alapinta oli hyväkuntoisen näköinen.
- Makuuhuone 4:n ja ulkovaraston välinen seinä: ranka- ja levyrakenteisen seinän osalta lisätutkimuksen perusteella rakenteen alaosassa on vaurioitunutta materiaalia, joka on jäänyt edellisessä korjauksessa poistamatta. Tätä materiaalia ei ole havaittu Kodin Terveys Oy:n toimesta tehdyssä aiemmassa tutkimuksessa, jossa vauriota on arvioitu olevan vain sisäverhouslevyssä (Liite 2). Löydös ollaan huomiomassa korjaussuunnittelussa: vaurioitunut materiaali poistetaan ja samassa yhteydessä alaosan rakennetta muutetaan siten, että lattiatason alapuolella ei ole vaurioherkkiä materiaaleja ja ilmayhteys sokkelihalkaisuun katkaistaan.
- Ulkoseinien mikrobivauriot: tiili-villa-tiili-rakenteisten ulkoseinien eristeitä on tutkittu hyvällä otannalla aiemmin ja niissä on todettu yleisesti mikrobikasvustoja.
- Rakennuspohjan kuivatusjärjestelmän puutteista ja kellarin riskirakenteista huolimatta asunnon kosteustekninen kunto on esitetty perustellusti hyväksi.
- Halkeamatarkastelu: Aiemmin viitatus halkeamakartoituksen (Vahanan Rakennusfysiikka 10.01.2022) kohteena oli ollut ainoastaan kellarin kylmiön ympäristö. 6.3.2024 katselmuksella ei kyseiseltä alueelta löydetty yhtään uutta tai kasvanutta halkeamaa, eikä myöskään perustetta muuttaa paikallisten ja vähäisten halkeamien syntyneiden päätelmiä: Halkeamat ovat pitkän ajan kuluessa syntyneitä, eikä mikään viittaa voimakkaisiin tai äkillisiin muodonmuutoksiin. 6.3.2024 katselmuksella tarkasteltiin myös muita (liitteen 22) raportissa esitettyjä kellarikerroksen halkeamia. Halkeamat ovat pääosin ei-kantavissa tiiliseinissä, eivätkä viittaa rakenteiden painumiseen, vaan ovat edellä mainittuja vanhojen tiiliseinien ominaisuuksia. Asuinkerroksen kylpyhuoneen tarkastelussa todettiin, että kylpyhuoneen puolella ei ole ainoatakaan halkeamaa, eikä seinä- tai lattialaatoissa havaittu rikkiäisiä tai alustataan irti olevia ns. kopolaattoja, mikä viittaa siihen, että seinän mahdollinen eläminen ei ole tapahtunut kylpyhuoneeseen noin 10 vuotta sitten tehdyn korjauksen jälkeen. Mikäli asuinkerroksen kylpyhuoneen esitetyt halkeamat tai raot olisivat syntyneet rakenteiden jatkuvasta painumisesta, olisi oletettavaa, että muodonmuutoksista olisi havaittavissa välipohjalaatan alapinnassa halkeamia tai muita viitteitä muodonmuutoksista. Tällaista ei näy, vaan uima-allastilan katto liittymineen on ehjä. Myös yläkerran kylpyhuoneen laattapinnoissa pitäisi olla halkeamia ja/tai kopoja, mikäli rakenteissa tapahtuisi tai olisi viimeisen 10 vuoden aikana tapahtunut merkittäviä muodonmuutoksia, kuten painumia. Tut-



31.05.2024

kimusten perusteella rakenteissa ei ole sellaisia halkeamia, eikä rakenteissa tapahdu sellaista edelleen jatkuvaa painumista, joka estäisi toimivien ja pitkäikäisten tiivistysten tekoa. Tiivistettävissä rakenteissa ei ole todettu halkeamia.

Päätöksen perustelut

Terveydensuojelulain 1 §:n mukaan terveyshaitalla tarkoitetaan ihmisessä todettavaa sairautta, muuta terveydenhäiriötä tai sellaisen tekijän tai olosuhteen esiintymistä, joka voi vähentää väestön tai yksilön elinympäristön terveellisyyttä.

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

Terveydensuojelulain nojalla tehtävään asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisten olosuhteiden valvontaan sovelletaan sosiaali- ja terveysministeriön asetusta asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015), jäljempänä asumisterveysasetus. Kyseisen asetuksen fyysisiä, kemiallisia ja biologisia altistumistekijöitä koskevia vaatimuksia ja niiden toimenpiderajoja sovelletaan tehtäessä terveydensuojelulain 27 tai 51 §:ssä tarkoitettuja päätöksiä ja määräyksiä (asumisterveysasetus 1.1 §).

Asumisterveysasetuksen 3.1 §:n mukaan terveyshaitta on arvioitava kokonaisuutena siten, että altisteen toimenpiderajaa sovellettaessa otetaan huomioon altistumisen todennäköisyys, toistuvuus ja kesto, mahdollisuudet välttyä altistumiselta tai poistaa haitta sekä poistamisesta aiheutuvat olosuhteet ja muut vastaavat tekijät.

Asumisterveysasetuksen 20.1 §:n mukaan toimenpiderajan ylittymisenä pidetään korjaamatonta kosteus- tai lahovauriota, aistinvaraisesti todettua ja tarvittaessa analyysillä 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.

Terveydensuojelulain 49.1 §:n mukaan asunnon ja muun oleskelutilan tutkimuksia ja selvityksiä tämän lain mukaista viranomaisvalvontaa varten tekevällä ulkopuolisella asiantuntijalla tulee olla tarvittava pätevyys terveyshaittaa aiheuttavien kemiallisten, fyysikaalisten ja biologisten tekijöiden selvittämiseksi. Mittaukset, tutkimukset ja selvitykset on tehtävä



31.05.2024

vä sekä näytteet otettava luotettavasti ja tarkoituksenmukaisin menetelmin. Asumisterveysasetuksen 21 §:ssä on säädetty pätevyysvaatimukset rakennusten kosteus- ja homevaurioihin sekä sisäilmaongelmiin liittyville ulkopuolisille asiantuntijoille.

Terveydensuojelulain 49 a.1 §:n mukaan kyseisen lain ja sen nojalla annettujen säännösten edellyttämät viranomaisille tarkoitetut tutkimukset on tehtävä Ruokaviraston hyväksymässä laboratoriossa.

Terveydensuojelulain 27 §:n mukaan, jos asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyy melua, ääntä, hajua, valoa, mikrobeja, pölyä, savua, liiallista lämpöä tai kylmyyttä taikka kosteutta, säteilyä tai muuta niihin verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveystahetta asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi on ryhdyttävä viipymättä. Jos haitta aiheutuu asuinhuoneiston tai muun oleskelutilan rakennuksen rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perusjärjestelmistä, haitan poistamisesta vastaa rakennuksen omistaja, ellei muualla laissa toisin säädetä. Jos terveystahetta aiheutuu kuitenkin asunnon tai muun oleskelutilan käytöstä, joka ei ole tavanomaista, terveystahitan poistamisesta vastaa asunnon tai muun oleskelutilan haltija. Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa sen, jonka vastuulla haitta on, ryhtymään viipymättä tarvittaviin toimenpiteisiin terveystahitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi.

Terveydensuojelulain 56 §:n mukaan edellä 6 §:n 2 momentissa sekä 27, 51 ja 52 §:ssä tarkoitettu päätös voidaan panna täytäntöön muutoksenhausta huolimatta.

Helsingin hallintosäännön II osan 2 luvun 10 §:n mukaan Helsingin kaupungin terveydensuojeluviranomaisena toimii kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto. Ympäristö- ja lupajaosto on siirtänyt edelleen toimivaltansa terveydensuojelulain 27 §:n mukaisissa päätöksissä ympäristöterveysyksikön päällikölle (Ympäristö- ja lupajaosto 8.6.2023 § 110).

Asuintiloista ja asumisterveysasetuksen toimenpiderajojen soveltamisesta

Terveydensuojelulaki edellyttää, että asunnon olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa oleskeleville terveystahetta. Terveystahitan arvioinnissa otetaan huomioon muun muassa altistumisen todennäköisyys, toistuvuus ja kesto sekä mahdollisuudet välttää altistumiselta (asumisterveysastus 3 §).



31.05.2024

Osakkaat ovat esittäneet, että asunto-osakeyhtiön ilmoitus siitä, että taloyhtiön ja asunnon kellarissa olisi vain varastotilaa tai aputiloja, eikä siis asumistilaa, ei pitäisi paikkaansa (Liite 10). Osakkaat ilmoittivat, että yhtiöjärjestyksen mukaiseen pinta-alaan sisältyisi paitsi asuinkerroksen asuintilat, myös kellarikerroksen sauna-, pesu- ja pukeutumistiloja (Liite 21). Asunto-osakeyhtiö on ilmoittanut, että kellari on vastikkeeton aputilaa, joka on määritelty varastoksi, ja että yhtiöjärjestykseen on sisällytetty vain asuinkerroksen tilat (Liite 14). Myöhemmin asunto-osakeyhtiö vielä ilmoitti, että kellarikerros on suunniteltu ja rakennettu tekniseksi tilaksi ja varastoiksi sekä saunaosastoksi. Kellarista ei saa olla ilmayhteyttä yläpuolisiin asuintiloihin, eivätkä tilat ole muutettavissa asuintiloiksi (Liite 18). Ympäristöpalveluille toimitettujen yhtiöjärjestyksen (Liitteet 5 ja 32) perusteella yhtiöjärjestykseen on sisällytetty vain asuinkerroksen tilat, kuten asunto-osakeyhtiö on ilmoittanut. Ympäristöpalvelujen saaman tiedon mukaan kellarikerroksen käyttötarkoitus on myös rakennuslupapiirustuksissa määritelty varastotilaksi sauna-/peseytymistiloinen asunto-osakeyhtiön ilmoitusta vastaavalla tavalla. Vaikka kellarikerroksen saunaosasto ei sisälly yhtiöjärjestyksen mukaiseen huoneiston pinta-alaan, ovat saunaosaston tilat luonteeltaan sellaisia, jotka on tarkoitettu asumisen yhteydessä toistuvasti käytettäviksi.

Kellarikerroksen varastotilat eivät ole tarkoitettu pysyvään tai toistuvaan oleskeluun, eikä niihin sovelleta asumisterveysasetuksen toimenpiderajoja sellaisinaan. Kellarikerroksen varastotilojen rakenteissa olevista vaurioista ei kuitenkaan saa kulkeutua epäpuhtauksia asuinkerroksen tai saunaosaston sisäilmaan.

Ulkoseinärakenteiden korjausmääräyksen peruste

Liitteiden 2 ja 17 raporttien perusteella asunnon varsinaisen asuinkerroksen kaikissa ulkoseinärakenteissa on laboratorioanalyysien todettua mikrobikasvustoa sellaisissa osissa rakenteita, joista on ilmayhteys asunnon sisätilaan, vaikkakaan kaikissa materiaalinäytteissä ei mikrobikasvua todettu. Asunnon sisäilmassa on havaittu mikrobiperäinen haju (liitteet 2, 3, 6, 17). Edellä mainittujen liitteiden raporttien laatijoina on ollut sertifioidut rakennusterveysasiantuntijat. Lisäksi materiaalinäytteet on otettu luotettavasti ja tarkoituksenmukaisin menetelmin, ja niiden mikrobianalyysit on tehty laboratoriossa, jolla on Ruokaviraston hyväksyntä kyseiselle analyysimenetelmälle. Näiden vuoksi raportteja voidaan käyttää osana terveydensuojelulain mukaisten olosuhteiden arviointia.

Todetut olosuhteet ylittävät asumisterveysasetuksen 20.1 §:n toimenpiderajat, ja asumisterveysasetuksen 3 §:n mukaisen haitan kokonaisarvioinnin perusteella asunnon olosuhteiden katsotaan aiheuttavan terveydensuojelulain 1 §:n mukaista terveyshaittaa.



31.05.2024

Kellarikerroksen pukuhuoneen seinärakennetta koskevan korjausmääräyksen peruste

Liitteen 2 raportin mukaan pukuhuoneen seinärakenteessa (viereistä huoneistoa vasten oleva seinä) puuverhouskoolauksen alareunassa on laboratorioanalyysillä vahvistettu mikrobikasvupäily. Mikrobikasvupäily on sisäpuolisessa rakenteessa, josta on ilmayhteys pukuhuoneen sisäilmaan.

Todettu olosuhde ylittää asumisterveysasetuksen 20.1 §:n toimenpiderajan, ja asumisterveysasetuksen 3 §:n mukaisen haitan kokonaisarvioinnin perusteella olosuhteen katsotaan aiheuttavan terveydensuojelulain 1 §:n mukaista terveyshaittaa.

Kellarikerroksen varastotilojen rakenteita koskevan korjausmääräyksen peruste

Liitteiden 2 ja 17 raporttien perusteella kellarikerroksen maanvastaisten ja viereistä huoneistoa vasten olevien seinien villaeristeissä on laboratorioanalyysien todettua mikrobikasvua, joista on epätiiveyskohtia kellarin sisätilaan. Kellarikerroksen sisäilmassa on havaittu mikrobiperäinen haju (liitteet 2, 3, 6, 17). Kellarikerroksesta on todettu ilmayhteys asuin-kerrokseen muun muassa ulkoseinä-välipohjaliitoksista, putkiläpivienneistä, palo-oven ovilehden ja karmin väistä, hormin kotelon liitoksesta ja portaiden askelmienreunoista.

Todettu olosuhde ylittää asumisterveysasetuksen 20.1 §:n toimenpiderajan, ja asumisterveysasetuksen 3 §:n mukaisen haitan kokonaisarvioinnin perusteella kellarin olosuhteiden katsotaan aiheuttavan terveydensuojelulain 1 §:n mukaista terveyshaittaa.

Muuta

Osakkaat edellyttivät 23.10.2023 vastineessaan (Liite 10), että ympäristöpalveluiden olisi otettava huomioon myös Sweco Finland Oy:n 29.11.2019 laatima sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus. Ympäristöterveysyksikön päällikkö päätti kuitenkin jättää kyseisen kiistanalaisen raportin käsittelyn ulkopuolelle. Syynä on osaksi asunto-osakeyhtiön toimittama Sweco Finland Oy:n lakimiehen kirjelmä (Liite 15), mutta varsinaisesti se, ettei kyseinen raportti ympäristöpalvelujen käsityksen mukaan anna lisätietoa asunnon asiaan terveyshaitan arvioinnin ja korjausmääräyksen kannalta.

Ympäristöpalvelut ei ota kantaa asunto-osakeyhtiölain mukaiseen yhdenvertaisuusperiaatteeseen tai vahingonkorvausvastuuseen.



31.05.2024

Osakkaat ovat esittäneet liitteen 22 halkeama- ja painumahavaintoihin vedoten, että minkäänlaiset tiivistyskorjaukset eivät soveltuisi terveyshaitan poistamisen korjaustavaksi (Liite 21). Ympäristöpalveluille toimitetussa asiantuntijalausunnossa (Liite 36) on kuitenkin kattavasti perusteltu tiivistyskorjausten onnistumisen mahdollisuudet sekä kumottu rakenteiden painumat ja olennainen halkeilu. Tiivistettävissä rakenteissa ei ollut todettu halkeamia. Tiivistyskorjausten onnistuminen varmenneetaan korjausten jälkeen ja korjausten pitkäaikaispysyvyys jatkossa aikaajoin. Asuinkerroksen ulkoseinärakenteiden osalta rakenneavausten eristemateriaalit olivat kuivat (Liite 17). Ympäristöterveysyksikön päällikkö toteaa, että korjaustavan valinta on asunto-osakeyhtiön päätettävissä.

Osakkaat ovat lisäksi pyytäneet, että viranomaiset velvoittaisivat asunto-osakeyhtiötä korjaamaan toimimattomat ja vaurioita aiheuttavat salaojat (Liite 24). Ympäristöterveysyksikön päällikkö katsoo kuitenkin, ettei terveydensuojeluviranomaisella ole tähän perusteita. Salaojien kuntotutkimusraportin (Liite 25) perusteella voidaan todeta, että asunnon salaojissa ei ole vettä eivätkä ne ole tukkeutuneet, ja pitkäaikaisen monesta pisteestä toteutetun pohjavedenpinnanseurannan perusteella asiantuntijat ovat arvioineet, että nykyaikaisten salaojien rakentamisella ei saavutettaisi vastaavaa hyötyä kuin parhaillaan toteutettavalla laajalla hulevesihankkeella (Liite 36). Kellarikerroksen kosteuskartoituksessa ei havaittu kosteuteen viittaavia arvoja wc:n tai pesuhuoneen seinissä eikä wc:n, pesuhuoneen, saunan, uima-altaan ympäristön eikä kellarin muidenkaan tilojen lattioissa. Uima-altaan seinissä tai pohjassa ei ollut havaittu kosteuteen viittaavia arvoja muilta osin kuin osassa uima-altaan syvän pään alueita (Liite 16). Liitteen 2 tutkimuksessa oli kellarin alapohjaan tehty kaksi rakenneavausta. Kummankaan rakenneavauskohdan pintalaatassa ei pintakosteudenosoittimella havaittu kohonneita arvoja. Pohjalaatassa arvot olivat koholla, samoin pukuhuoneen seinälattianurkassa. Ympäristöpalvelut suhtautuu kuitenkin pohjalaatasta ja seinä-lattianurkasta esitettyihin arvoihin varauksella, koska tarkastelussa käytetty B 50 -anturi muodostaa sähköisen kentän jopa 100 mm etäisyydelle, ja lähellä olevat betonipinnat voivat vaikuttaa merkittävästikin arvoihin. Kuvien perusteella tarkastelut on tehty läheltä viereisiä betonipintoja. Pinta- ja pohjalaattojen välisessä villaeristeessä ei myöskään ollut havaittu selvää mikrobikasvua (kolmessa näytteessä mikrobikasvupäily ja yhdessä ei kasvua). Edellä mainitut tutkimukset ja havainnot on tehty ennen käynnissä olevaa hulevesihanketta, eikä rakenteiden kosteusrasituksesta hulevesihankkeen valmistumisen jälkeen ole vielä tietoa. Asunto-osakeyhtiön pitkän tähtäimen suunnitelman mukaan kunnossapito-ohjelmassa on varauduttu myös salaojien tarpeenmukaiseen uusimiseen (Liite 8). Asunto-osakeyhtiö ilmoittaa, että



31.05.2024

uusimistarve voidaan tutkia sen jälkeen, kun hulevesihanke on valmistunut ja korjausten vaikutusta on seurattu riittävästi (Liite 31).

Asunto-osakeyhtiö on vastineissaan esittänyt, ettei korjausmääräystä tarvittaisi, koska

- asunto-osakeyhtiössä on viimeksi kuluneiden vuosien aikana tehty määrätietoisesti useita kattavia tutkimuksia korjaustarpeen ja -laajuuden selvittämiseksi. Asunto-osakeyhtiö teettää asunnossa uudet, laajat tutkimukset, joissa arvioidaan muun muassa vaurioiden laajuutta ja syntymekanismia paljon aikaisempaa syvällisemmin. Asunto-osakeyhtiö ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin raportin valmistumisen jälkeen välittömästi. (Liite 7)
- asunto-osakeyhtiö ryhtyy liitteen 17 tutkimusraportissa esitettyihin asuinkerroksen käyttöä turvaaviin korjauksiin viipymättä (Liite 18).
- korjaustyön suunnittelu on valmistumaisillaan, minkä jälkeen asunto-osakeyhtiö lähtee viivyttelämättä etsimään korjaustyölle tekijää (Liite 37). Asunto-osakeyhtiö toimitti vielä 13.5.2024 ympäristöpalveluihin urakkatarjouslaskentaa varten laaditut korjaussuunnittelun asiakirjat ja ilmoitti, että asunto-osakeyhtiö käynnistää korjauksen kilpailutuksen välittömästi.

Ympäristöpalvelujen näkemyksen mukaan asunto-osakeyhtiö on edennyt ilmoittamansa suunnitelman mukaan johdonmukaisesti. Ympäristöterveysyksikön päällikkö toteaa, että korjausmääräyksen olisi voinut tässä tilanteessa jättää myös antamatta ja jäädä seuraamaan asian etenemistä. Ympäristöterveysyksikön päällikkö katsoo kuitenkin määräyksen antamisen tarpeelliseksi asunnossa oleskeleville aiheutuvan terveyshaitan poistamisen varmistamiseksi, koska korjausasia on pitkitynyt.

Velvoite on kohdistettu asunto-osakeyhtiölle, koska terveyshaitta aiheutuu asunnon rakenteista ja eristeistä. Asunto-osakeyhtiö ei ole kiistänyt vastuutaan eikä asunnon olosuhteita. Veloitteen täyttämiseksi annettu määräaika on kohtuullinen terveyshaitan luonne ja laajuus huomioon ottaen.

Päätöksen voimassaolo

Päätös asetetaan voimaan muutoksenhausta huolimatta (Terveydensuojelulaki 56 §).

Päätöksen tiedoksianto

Päätös toimitetaan velvoitetulle saantitodistuksella ja muille asianosaisille postitse tavallisena tiedoksiantona



31.05.2024

Sovelletut oikeusohjeet

Terveysturvallisuuslaki (763/1994) 1, 26, 27, 49, 49a ja 56 §
Terveysturvallisuusasetus (1280/1994) 15 ja 17 §
Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista (545/2015), asumisterveysasetus 3, 20 ja 21 §
Hallintolaki (434/2013) 31, 34 ja 43 §

Lisätiedot

Johanna Salo, ympäristötarkastaja, puhelin: 09 310 20986
johanna.m.salo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 2 Toimenpidepyyntö 22.4.2023 LIITE Tutkimusselostus nro 15372022, Kodin terveys / Konsulttitoimisto Kolona Oy, 29.4.2022
- 3 Toimenpidepyyntö 22.4.2023 LIITE Kiinteistön homekoiratarkastusraportti, Espoon Homekoirat / Leena Stenlund, 15.11.2021
- 4 Toimenpidepyyntö 22.4.2023 LIITE Asiakirjatarkasteluun perustuva asiantuntijalausunto, Insinööritoimisto Levola Oy, 3.6.2022
- 5 Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys 17.2.2020, voimassa 20.05.2016 lähtien
- 6 Kuuleminen ja tarkastuskertomus 19.9.2023, ympäristöpalvelut
- 7 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)
- 8 Vastine 23.10.2023 LIITE PTS, Vahanen Rakennusfysiikka Oy 19.1.2021
- 9 Vastine 23.10.2023 LIITE Isännöitsijäntodistus, päivätty 20.8.2021
- 10 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k, JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)
- 11 Vastine 23.10.2023 LIITE Isännöitsijäntodistus, päivätty 8.11.2019
- 12 Kuuleminen 24.10.2023, ympäristöpalvelut
- 13 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)
- 14 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)
- 15 Vastine 9.11.2023 LIITE Asiakirja, Eero Pulkkinen Sweco Finland Oy. 30.10.2023
- 16 Vastine 9.11.2023 LIITE Kosteusmittauspöytäkirja, Insinööritoimisto Arto Laakkonen Oy, 19.8.2021
- 17 Jatkovastine 12.12.2023 LIITE Tutkimusraportti, Afry Finland Oy 5.12.2023
- 18 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)
- 19 Jatkovastine 12.12.2023 LIITE Veikko Vahteran lausunto
- 20 Kuuleminen 29.12.2023, ympäristöpalvelut
- 21 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)
- 22 Vastine 1.2.2024 LIITE Lisätutkimus, Insinööritoimisto Levola 31.1.2024
- 23 Vastine 1.2.2024 LIITE Suomen Kiinteistöliitto ry:n lausunto vastuunjaosta
- 24 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 32 k)
- 25 Jatkovastine 16.2.2024 LIITE Kuntotutkimusraportti salaojat, Uudenmaan Salaojahuolto Oy, 28.7.2017
- 26 Jatkovastine 16.2.2024 LIITE Urakkaohjelma HSSR Oy, 28.9.2018
- 27 Kuuleminen 23.2.2024, ympäristöpalvelut



31.05.2024

- 28 Vastine 13.3.2024 LIITE Tutkimusseloste – Lisätutkimus ulkoseinään ja salaojaan, Insinööritoimisto Levola 27.2.2024.
29 Vastine 13.3.2024 LIITE Tutkimusselosteen 27.2.2024 valokuvaliite
30 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 32 k)
31 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 32 k)
32 Vastine 18.3.2024 LIITE Asunto Oy Säästökeula yhtiöjärjestys 1966
33 Vastine 18.3.2024 LIITE Yhtiöjärjestyksen muutos 1967
34 Vastine 18.3.2024 LIITE Yhtiöjärjestyksen muutos 2011
35 Vastine 18.3.2024 LIITE Yhtiöjärjestyksen muutos 2016
36 Vastine 30.4.2024 LIITE Asiantuntijalausunto, AFRY Finland Oy, 30.4.2024
37 Vastine 30.4.2024, asunto-osakeyhtiö

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus, terveydensuojelulain mukainen päätös

Otteet

Ote

Asunto-Oy Säästökeula

Huoneiston osakkaat

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimus, terveydensuojelulain mukainen päätös

Oikaisuvaatimus, terveydensuojelulain mukainen päätös

Tiedoksi

Ympäristöterveysyksikkö
Rakennusvalvontapalvelut



31.05.2024

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 28 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä päätöksestä katsotaan asianomaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto.



31.05.2024

Ympäristö- ja lupajaoston asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi ja kotikunta. Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.



31.05.2024

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä

- päätös johon vaaditaan oikaisua joko alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi
- todistus siitä minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys oikaisuvaatimusajan alkamisesta
- asiamiehen valtakirja

Oikaisuvaatimuksen käsittelystä perittävä maksu

Oikaisuvaatimuksen käsittelystä ei peritä maksua.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Kirjaamon asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus
Ympäristöpalvelut
Ympäristöterveysyksikkö
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

24 (24)

31.05.2024

Heidi Öjst
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 03.06.2024.