



29.04.2013

Kj/32

§ 489

V Kaj / Valtuutettu Päivi Lipposen aloite suunnitelman laatimisesta kaupungin asuntokannan kunnan selvittämisestä

HEL 2012-016361 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Päivi Lipposen aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuutettu Päivi Lipposen aloite
- 2 Rakennuslautakunnan lausunto 19.2.2013
- 3 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto 6.3.2013

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättänee esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Päivi Lipposen aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

Valtuutettu Päivi Lipponen ja neljä muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että kaupunki laatisi suunnitelman siitä, kuinka kaupungin asuntokannan kunto käytäisiin läpi muun muassa kosteusvaurioiden ehkäisemiseksi. Lisäksi esitetään laadittavaksi toimenpideohjelma, jossa määriteltäisiin korjaamisen vastuutaho ja aikataulu.

Kaupunginhallitus viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (jäljempänä ATT) ottaa huomioon uudisrakentamisessa ja peruskorjaamisessa rakennushankkeeseen ryhtyvälle maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) ja siitä annetussa asetuksessa annetut huolehtimisvelvollisuudet. ATT noudattaa



suunnittelijoiden valinnassa ja rakentamisessa MRL:n määräyksiä käyttämällä päteviä suunnittelijoita ja tyyppihyväksytyjä tuotteita.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä varmistaa turvallisen ja terveellisen asumisen tason käyttämällä kelpoisuusvaatimukset täyttäviä suunnittelijoita sekä huolehtimalla hyvin rakentamisenaikaisesta laadunvarmistuksesta sekä laadunvarmistuksen dokumentoinnista. ATT:n toimesta rakentamisvaiheen laadunvarmistus todennetaan ja dokumentoidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen tarkoittaman tarkastusasiakirjan avulla. Rakennusvaiheessa laaditaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jossa on määritelty menettelyt käyttöaikaisille huolloille ja tarkastuksille. Kahden vuoden kuluttua vastaanotosta pidetään urakasopimuksen mukainen takuutarkastus, jonka perusteella urakoitsija korjaa vastuulleen kuuluvat takuuviat.

Rakennuksen valmistuttua vastuu rakennuksen huollosta ja kunnossapidosta siirtyy rakennuksen omistajalle. Rakennuttajana ATT laatii asetuksen mukaisen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen. Kiinteistönomistaja vastaa kiinteistön huollosta ja kunnossapidosta asumisaikana. Kiinteistön omistajan tulee huoltaa kiinteistöä ammattitaidolla huolto-ohjeiden mukaisesti sekä dokumentoida tehdyt huollot ja korjaukset. Aukkaiden mahdolliset huomautukset rakenteiden virheellisyydestä tulee tarkastaa ja käsitellä viipymättä. Mikäli rakennuksessa havaitaan virhe ja virheen epäillään sisältyvän urakoitsijan takuuajan jälkeiseen vastuuseen, tulee vastuukysymys selvittää aina tapauskohtaisesti. Rakennuttamissopimuksen mukaisesti rakennuttajana toimivan ATT:n vastuu-aika on 10 vuotta vastaanottotarkastuksesta ja urakoitsijan takuu-aika rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 98) mukaan on 2 vuotta vastaanottotarkastuksesta. Mikäli rakennuksessa havaitaan suunnittelusta tai rakentamisesta johtuva virhe em. 10 vuoden vastuu-aikana, kiinteistön omistajan tulee reklamoida asiasta urakoitsijaa. Urakoitsijan tai rakennuttajan tekemän virheen korjaamisesta ei aiheudu kustannuksia kiinteistön omistajalle.

Aukkaiden vaihtuessa asunnossa pidetään tarkastus, jossa katselmoidaan asunnon kunto sekä päätetään mahdollisista korjauksista sekä kustannusten kattamisesta. Katselmuksen järjestämisestä sekä korjaustöiden teettämisestä vastaa kiinteistön omistaja. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n asuntojen huoneistotarkastuksesta tehdään tarkastuspöytäkirja, josta yksi kappale jää asukkaalle, yksi isännöitsijälle ja yksi tarkastajalle. Uuden asukkaan muuttaessa huoneistoon annetaan asukkaalle oma tarkastuslista, jossa hän ilmoittaa havaintonsa. Mikäli yhtiölle palautetussa vika- ja puutelistassa on merkintöjä, ne katselmoidaan yhdessä asukkaan kanssa ja korjataan yhtiön tai urakoitsijan toimesta.



29.04.2013

Kj/32

Ulkopuolista asiantuntijaa tai ympäristökeskusta käytetään, mikäli ne koetaan tarpeellisiksi yhtiön oman tarkastuksen lisäksi.

Kaupunginhallitus katsoo edellä mainituin perustein, ettei aloitteessa esitetyn suunnitelman laatiminen ole tarpeen, sillä asuntojen kuntotarkastusmenettely on nykyiselläänkin käytössä suurimmassa osassa kaupungin asuntokantaa.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuutettu Päivi Lipposen aloite
- 2 Rakennuslautakunnan lausunto 19.2.2013
- 3 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto 6.3.2013

Päätöshistoria

Asuntotuotantotoimikunta 06.03.2013 § 30

HEL 2012-016361 T 00 00 03

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki omistaa noin 56 500 vuokra-asuntoa. Kaupunki on järjestänyt pääosan vuokra-asuntojensa omistuksesta ja ylläpidosta omistamisensa kiinteistöyhtiöiden kautta. Suurin asuinkiinteistöjen omistaja on Helsingin kaupungin asunnot Oy, jolla on omistuksessaan yli 43 000 valtion lainoittamaa aravavuokra-asuntoa.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston tehtävänä on rakennuttaa Helsingin kaupungin oma uudisasuntotuotanto valtuuston hyväksymän Asumisen- ja maankäytön ohjelman mukaisesti. Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa myös siltä tilatut peruskorjaukset.

Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistöjensä suunnitelmallisesta huollosta ja kunnossapidosta sekä peruskorjaamisesta. Kiinteistön omistajan vastuulla on laatia pitkän tähtäimen suunnitelmat (pts), jossa kunnostustyöt ja peruskorjaukset on aikataulutettu. Kiinteistön omistaja määrittelee tarvekartoituksen perustella peruskorjausten ajankohdat sekä peruskorjausten laajuudet.



Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten toimiala ja tehtävät on säädetty laissa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista. Toimialaan sisältyy mm. "ympäristönsuojelu, alueiden käyttö, rakentamisen ohjaus, kulttuuriympäristön hoito, luonnon monimuotoisuuden suojelu ja kestävä käyttö sekä vesivarojen käyttö ja hoito." Vaikka ympäristökeskusten toimialaan sisältyy mm. rakentamisen ohjaus, ympäristökeskusten asiantuntijoiden käyttö kokonaisvaltaisesti kiinteistönpidon tehtävissä ei ole tarkoituksenmukaista eikä mahdollista jo pelkästään ympäristökeskusten resurssien pienuuden takia. Tapauskohtaisesti mm. sisäilman laadun mittauksissa ympäristökeskusten asiantuntemusta sen sijaan voidaan hyödyntää.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan työmaalla tulee olla käytössä rakennustyön tarkastusasiakirja. "Rakennusluvassa määrätyt tai aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastuksen rakennustyön tarkastusasiakirjaan."

ATT:n toimesta rakentamisvaiheen laadunvarmistus todennetaan ja dokumentoidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen tarkoittaman tarkastusasiakirjan avulla. Rakennusvaiheessa laaditaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jossa on määritelty menettelyt käyttöaikaisille huolloille ja tarkastuksille. Kahden vuoden kuluttua vastaanotosta pidetään urakkasopimuksen mukainen takuutarkastus, jonka perusteella urakoitsija korjaa vastuulleen kuuluvat takuuviat.

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutta huolehtia rakennuksen turvallisuudesta ja terveellisyydestä: "Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttöiän aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovellettava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita."

Asuntotuotantotoimisto ottaa huomioon uudisrakentamisessa ja peruskorjaamisessa rakennushankkeeseen ryhtyvälle MRL:ssa ja siitä annetussa asetuksessa annetut huolehtimisvelvollisuudet. ATT noudattaa suunnittelijoiden valinnassa ja rakentamisessa MRL:n määräyksiä käyttämällä päteviä suunnittelijoita ja tyyppihyväksytyjä tuotteita.



Rakennuksen valmistuttua vastuu rakennuksen huollosta ja kunnossapidosta siirtyy rakennuksen omistajalle. Rakennuttajana ATT laatii asetuksen mukaisen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen. MRL:n pohjalta annettu asetus määrää Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeesta seuraavaa: ”Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava, jollei erityisestä syystä muuta johdu, rakennusta varten, jota käytetään pysyväen asumiseen tai työskentelyyn. Sama koskee tällaisen rakennuksen sellaista korjaus- ja muutostyötä, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, ja soveltuvin osin korjaus- ja muutostyötä, joka muutoin edellyttää rakennuslupaa.” Käyttö- ja huolto-ohje sisältää rakennuksen käyttötarkoituksen ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä huomioon ottaen tarvittavat tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten.”

Kiinteistönomistaja vastaa kiinteistön huollosta ja kunnossapidosta asumisaikana. Mikäli rakennuksessa havaitaan virhe ja virheen epäillään sisältyvän urakoitsijan takuuajan jälkeiseen vastuuseen, tulee vastuukysymys selvittää aina tapauskohtaisesti.

Rakennuttamissopimuksen mukaisesti rakennuttajana toimivan ATT:n vastuu-aika on 10 vuotta vastaanottotarkastuksesta ja urakoitsijan takuu-aika Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 98) mukaan on 2 vuotta vastaanottotarkastuksesta. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot sisältävät merkittäviä vastuurajoitusehtoja urakoitsijalle 2 vuoden takuuajan jälkeiseltä osalta. Mikäli rakennuksessa havaitaan suunnittelusta tai rakentamisesta johtuva virhe em. 10 vuoden vastuu-aikana, kiinteistön omistajan tulee reklamoida asiasta urakoitsijaa. Urakoitsijan tai rakennuttajan tekemän virheen korjaamisesta ei aiheudu kustannuksia kiinteistön omistajalle. Tapauskohtaisesti otetaan kuitenkin huomioon eduntasoitus, joka lasketaan vaurioituneen rakennusosan käyttöiän perusteella.

MRL edellyttää, että ”Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.”

Asukkaiden vaihtuessa asunnossa pidetään tarkastus, jossa katselmoidaan asunnon kunto sekä päätetään mahdollisista korjauksista sekä kustannusten kattamisesta. Katselmuksen järjestämisestä sekä korjaustöiden teettämisestä vastaa kiinteistön omistaja.



Rakennushankkeeseen ryhtyvää varmistaa turvallisen ja terveellisen asumisen tason käyttämällä kelpoisuusvaatimukset täyttäviä suunnittelijoita sekä huolehtimalla hyvin rakentamisaikaisesta laadunvarmistuksesta sekä laadunvarmistuksen dokumentoinnista. Vastaanotettujen rakennusten huolto- ja kunnossapitovastuu on kiinteistönomistajalla ja kiinteistön omistajan tulee huoltaa kiinteistöä ammattitaidolla huolto-ohjeiden mukaisesti sekä dokumentoida tehdyt huollot ja korjaukset. Asukkaiden mahdolliset huomautukset rakenteiden virheellisyydestä tulee tarkastaa ja käsitellä viipymättä.

Aloitteessa esitettyä suunnitelman laatimista ei pidetä tarpeellisena.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Ympäristölautakunta 19.02.2013 § 55

HEL 2012-016361 T 00 00 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa valtuustoaloitteesta seuraavan lausunnon.

Kosteus- ja homevaurioiden selvittäminen ja korjaaminen, ilmanvaihdon toiminnan varmistaminen, lämpöolojen säätö ja vastaavat asumisterveyteen vaikuttavat tekijät kuuluvat normaaliin kiinteistöjen kunnossapitoon ja hoitoon. Näissä asioissa vastuu kuuluu kiinteistön omistajalle, kaupungin vuokra-asuntojen osalta kussakin tapauksessa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kiinteistöyhtiöille. Myös asukkaiden vaihtuessa em. tekijöiden tarkastamisen ja tarvittavan korjaamisen tulisi kuulua kiinteistöyhtiön normaaliin käytäntöön.

Ympäristökeskuksen tehtävänä on asuntojen terveydellisten olojen valvonta terveydensuojelulain nojalla. Tämä tarkoittaa käytännössä kuntalaisilta tulevien asuntojen terveyshaittaepäilyjä koskevien toimenpidepyyntöjen selvittämistä yhdessä asukkaiden ja kiinteistön omistajien kanssa. Vireille tulleiden tapausten määrä vuosittain on ollut viime vuosina 300-400. Valtaosa toimenpidepyynnöistä on koskenut kosteus- ja homeongelmia (noin 40%), ilmanvaihdon puutteita ja hajuongelmia (noin 30 %) ja lämpöoloja (noin 10 %). Meluvalitusten osuus on ollut noin 20 %. Ympäristökeskus tarkastaa kyseiset asunnot, tekee mittauksia ja ottaa tarvittaessa näytteitä laboratoriotutkimusta varten. Jos asunnossa todetaan terveydensuojelulain tarkoittama



29.04.2013

Kj/32

terveyshaitta, ympäristökeskus kehottaa kiinteistön omistajaa tarvittaviin korjauksiin ja valvoo, että terveyshaitta poistuu. Asuntojen terveyshaittaepäilyjä koskevia toimenpidepyyntöjä tulee kaikenikäisistä asunnoista ja yhtä lailla yksityisistä asunto-osakeyhtiöistä kuin kaupungin tai muiden tahojen omistamista vuokra-asunnoista.

Aloitteessa esitetty ajatus asiantuntijoiden kanssa laadittavasta suunnitelmasta kaupungin omistamien asuntojen kunnan selvittämiseksi ja epäkohtien korjaamiseen tähtäävän toimenpideohjelman laatimiseksi on kannatettava. Suunnitelman laatiminen ja mahdollisesti jonkinlaisen määräaikaistarkastuskäytännön luominen tulisi tehdä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toimesta. Ympäristökeskus voi tarvittaessa toimia asiassa asiantuntijana.

Asukkaiden vaihtuessa tehtävät asuntojen nykyistä tarkemmat kuntokartoitukset ovat myös perusteltuja ja tässä tulisi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n luoda kiinteistöyhtiölleen menettelyohjeet tehtäville tarkastustoimenpiteille sekä kouluttaa näitä kartoituksia tekevää henkilökuntaa. Tällä hetkellä asunnoissa mahdollisiin terveyshaitta aiheuttaviin epäkohtiin puututaan liian usein vasta uusien asukkaiden tekemien havaintojen tai pidemmällä aikavälillä ilmaantuvien oireilujen perusteella.

Uudisrakentamisessa vastuu suunnittelusta ja rakentamisen toteutuksesta on rakentamistoimenpiteeseen ryhtyvällä eli rakennuttajalla. Uudisrakentamista säätelevät maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset ja ohjeet, joiden toteutumista valvoo rakennusluvut myöntävä rakennusvalvontaviranomainen eli rakennusvalvontavirasto/ rakennuslautakunta. Terveydellisillä vaatimuksilla on tärkeä osa myös rakentamislainsäädännössä ja rakentamismääräyksissä. Terveellinen rakentaminen ja hyvä sisäilman laatu tulisi kuitenkin nykyistä käytäntöä konkreettisemmin ottaa tavoitteeksi niin rakennusten suunnittelussa kuin urakoinnissa. Aloitteessa esitetty ajatus tarpeesta selvittää uusien rakennuskohteiden tarkastusta on paikallaan. Tarkastuksen voidaan tässä yhteydessä ajatella tarkoittavan niin suunnitelmien tarkastusta, rakennusaikaista valvontaa kuin asumisolosuhteiden terveellisyyden varmistamista asuinrakennuksen valmistuttua. Tässä työssä tarvitaan sekä rakennusvalvontaviranomaisen että rakennuttajan aktiivista valvontaotetta.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Pertti Forss

Lisätiedot

Päivi Vepsäläinen, johtava ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 64323
paivi.vepsalainen(a)hel.fi