

Käyttökiellon kumoaminen määräajaksi

Tekninen lautakunta 24.04.2024 § 40

Valmistelija

Rakennustarkastaja

Rakennustarkastaja on asettanut käyttökieltoon kylpylähotellin allasosaston, Kaunispään korttelissa 29 tontilla 1, siinä esiintyneiden vaurioiden ja kateissa olleiden rakennepiirustusten vuoksi. Tekninen lautakunta on vahvistanut käyttökiellon kokouksessaan 10.4.2024.

Kiinteistön omistaja on on 11.4 toimittanut Raksystems Insinööritoimisto Oy:n laatimat raportit 2.4.2024, jotka on tarkastunut ulkopuolisin WSP Finland Oy:n Jouni Siika-aho, johtava asiantuntija, dipl. ins.talonrakennus. Raportti perustuu rakennuksen löytyneisiin rakennepiirustuksiin ja tehtyihin laboratoriotutkimuksiin.

Raportin ja siitä annetun lausunnon perusteella ei allasosaston rakennevauriot aiheuta välitöntä vaaraa. Lausunnossa on esitetty vaatimus väliaikaisten tukien pitämisestä paikoillaan ja rakenteiden kuntoon saattamista vuoden sisällä. Vauriot tulee korjata tutkimusten perusteella laadittavan suunnitelman mukaisesti. Suunnitelman laatimisessa tulee käyttää betonirakenteiden vauriokorjauksiin nimenomaan allasrakenteissa perehtynyttä rakennesuunnittelijaa.

Ohessa rakennetutkimus kylpyläosaston rakenteet Saariseläntie 7, täydentävä rakennetutkimus allasosaston kantavat rakenteet Saariseläntie 7, asiantuntija-arvio laadituista rakennetutkimuksista.

Raportin ja siitä annetun lausunnon perusteella altaan käyttäminen vuoden ajan ei aiheuta vaaraa ja on kohtuullinen aika korjaustyöhön valmistautumiseen.

Esittelijä

Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää kumota altaan käyttökiellon 10.5.2025 saakka. Tämän jälkeen altaan uudelleen käyttöönotto edellyttää rakennuslupaa ja sen mukaisten korjaustöiden loppukatselmusta.

Päätös

Asian käsittely siirrettiin seuraavaan kokoukseen lisäselvityksiä varten.

Tekninen lautakunta 22.05.2024 § 45
148/10.03.00.09/2024

Valmistelija

Tekninen johtaja

Maankäyttö- ja rakennuslaki:

“166 § Rakennuksen kunnossapito

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, 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. (13.4.2007/488)

Jos rakennuksen kunnossapitovelvollisuus laiminlyödään, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen korjattavaksi tai sen ympäristön siistittäväksi. Jos rakennuksesta on ilmeistä vaaraa turvallisuudelle, tulee rakennus määrätä purettavaksi tai kieltää sen käyttäminen.

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

Rakennuksen omistajan on seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa. (20.3.2015/301)”

Rakennustarkastaja on suorittanut paikalla katselmuksen, jossa on todennut allasosaston alapuolisia väliaikaisia tuentoja sekä silmämääräisiä vaurioita rakenteissa. *Asia on tullut vireille.* Rakennustarkastaja on antanut korjauskehotuksen 10.11.2023 ja pyytänyt käyttöturvallisuuden perusteella selvitystä uima-allasosaston rakenteellisesta kunnosta, väliaikasten tuentojen tarpeesta ja riittävydestä sekä vaurioiden vaikutuksesta kantavuuteen rakennuksen omistajalta. Rakennustarkastaja on siten *kehottanut* kiinteistön omistajaa huolehtimaan velvollisuudestaan seurata rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.

Rakennusvalvonnalle on toimitettu tutkimusraportti 15.3.2024. Rakennustarkastaja on todennut toimitetun tutkimusraportin ja aistinvaraisten havaintojen perusteella, että rakenteista ja niiden vaurioista ei ole sellaista selvyttä, että voitaisiin varmistaa kunto ja käyttöturvallisuus. Raportista selviää, että rakennuksesta ei ole ollut käytettävissä tutkimuksen pohjaksi rakennesuunnitelmia. Tutkimusraportti ohessa.

Rakennusvalvonnan tehtävänä on taata turvallinen, terveellinen ja viihtyisä elinympäristö. Rakennusvalvontaviranomainen vastaa rakennetun ympäristön kunnossapitamisesta tarvittaessa hallintopakkekeinoin.

Koska annettuun päivämäärään 15.3.2024 mennessä ei ole toimitettu sellaista raporttia, jonka perusteella turvallisuus, olemassa olevat rakenteet ja vaurioiden vaikutus niihin, oltaisiin voitu varmistaa, on *käyttökieltoon asettaminen* ollut kohtuullinen ja oikea menettely, jonka rakennusvalvontaviranomaisena tekninen lautakunta on *päätöksellään asettanut* 10.4.2024.

Asettamispäätöksen jälkeen 11.4.2024 on rakennustarkastajalle toimitettu Raksystems Insinööritoimisto Oy:n laatimat 2.4.2024 päivätyt raportit, jotka on tarkastanut ulkopuolinen WSP Finland Oy:n Jouni Siika-aho, johtava asiantuntija, dipl. ins.talonrakennus. Raportti perustuu rakennuksen löytyneisiin rakennepiirustuksiin ja tehtyihin laboratoriotutkimuksiin.

Rakennusvalvonnan on huolehdittava suhteutetun valvonnan periaatteiden mukaisesti muun muassa siitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on riittävän osaava ja asiantunteva organisaatio kyseessä olevan hankkeen toteuttamiseen. Kelpoisuus määritetään hankkeen vaativuuden mukaisesti.

Raportissa on esitetty, että välitöntä vaaraa ei ole. Raportin sivulla 27-28 on esitetty, että korjaus toimet tulee toteuttaa yhden vuoden kuluessa ja WSP Finland Oy:n ulkopuolisen asiantuntija-arvion sivulla 3 mainitaan, että lisävaurioiden välttämiseksi väliaikaiset tuennat ovat tarpeellisia, rakennevauriot eivät aiheuta toistaiseksi turvallisuusriskiä, mutta korjauskehotus kuntoon saattamiseksi vuoden sisällä on aiheellinen.

Hallintopakkomennettelyssä vaiheet ovat:

1. Asian vireilletulo
2. Kehotus
3. Asettamisvaiheen kuuleminen
4. Asettamis -päätös
5. Täytäntöönpano
6. Asia on tullut kuntoon

Rakennusvalvontaviranomainen on osaltaan asian vireille tultua kehottanut, pyytänyt selvitystä määräajassa, edellyttänyt ulkopuolista tarkastusta ja asettanut kiellon edellä kirjatuihin perusteisiin.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 150c §:

"Rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia lausunnon, jos rakentamisessa käytetään sellaisia rakennuksen turvallisuuteen, terveellisyyteen tai pitkäaikaiskestävyyteen merkittävästi vaikuttavia suunnittelu- ja toteutusmenetelmiä tai tuotteita, joiden toimivuudesta ei ole yleisesti varmuutta tai aikaisempaa kokemusta. Ulkopuolista tarkastusta voidaan vaatia myös:

1) jos rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista tarkastusta; ja

2) jos korjaus- ja muutostyössä havaitaan vaurioita ja rakenteita, joita ei ole suunnitelmissa huomioitu.

Vaatimuksesta on annettava rakennushankkeeseen ryhtyvälle kirjallinen päätös, josta ilmenevät vaatimuksen perustelut ja sisältö.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa ulkopuolisesta tarkastuksesta aiheutuvista kustannuksista."

Käyttökiellon asettamisen jäljessä on kiinteistön omistaja toimittanut seuraavat asiakirjat:

- Rakennetutkimus Allasosaston kantavat rakenteet 2.4.2024
- Täydentävä rakennetutkimus; sis. tutkimusraportti ja analyysiraportti 9.4.2024
- Saariselä kylpylähotelli, Kylpyläosan rakennetutkimukset; Ulkopuolinen asiantuntija-arvio laadituista rakennetutkimuksista 11.4.2024

Rakennusvalvonta on osaltaan saanut pyytämänsä selvitykset ja todennut laatijat päteviksi käyttöönottopäätöksen asettamisen jälkeen, joten toimitettujen lisäksi lisälausunnoista ei ole lisäarvoa. Lausunnossa on esitetty vaatimus väliaikaisten tukien pitämisestä paikoillaan ja rakenteiden kuntoon saattamisesta vuoden sisällä. Vauriot tulee korjata tutkimusten perusteella laadittavan suunnitelman mukaisesti. Suunnitelman laatimisessa tulee käyttää betonirakenteiden vauriokorjauksiin ja nimenomaan allasrakenteissa perehtynyttä rakennesuunnittelijaa.

Esittelijä

Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää kumota altaan käyttökiellon 10.5.2025 saakka seuraavien huomautuksien:

- väliaikaiset tuennat tulee pitää paikoillaan, kunnes ne on toisin rakenneratkaisuin varmistettu tarpeettomiksi kantavuuden säilyttämiseksi
- korjaustöiden rakennesuunnittelussa tulee olla osallisena erityisesti uimahalli-/allasrakenteiden betonivaurioihin perehtynyt ja riittävän kokemuksen omaava suunnittelija

- kiinteistön omistajan tulee seurata rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa ja muutoksia jatkuvasti
- altaan uudelleen käyttöönotto 10.5.2025 jälkeen edellyttää rakennuslupaa ja sen mukaisten korjaustöiden loppukatselmusta.

Käsittely

Merkitään pöytäkirjaan, että Pirita Näkkäljärvi saapui kokoukseen tämän pykälän aikana klo 16.10.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi teknisen johtajan päätösehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi: asianajotoimisto, rakennuksen omistaja ja käyttäjä
Lisätietoja: tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611
reetta-mari.tammela@inari.fi
