

ROVANIEMEN KAUPUNKI

Tekninen lautakunta

PL 8216

96101 Rovaniemi

Vaadimme oikaisua 12.3.2025 annettuun päätökseen vuokratun asuntotontin 7-761-1-myynnistä (ROIDno-2025-1197). Pidämme tehtyä päätöstä virheellisenä, koska myyntihinnassa ei ole huomioitu asuntotontilla ilmenevää radonkaasua.

Rovaniemen kaupungin ja Asunto Oy Marjaksen välille on allekirjoitettu vuokrasopimus 23.9.1986 koskien tonttia 7-761-1. Tontti on luovutettu rakennuskelpoisena ilman puutteita ja virheitä. Tontille on vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen rakennettu Asunto Oy Marjas -niminen kahden huoneiston käsittävä kaksikerroksinen asuintalo huoneistoalaltaan 192 m² (156 m² + 38 m²).

Vuonna 1987 Rovaniemen kaupungin terveysviranomaisten pyynnöstä Asunto Oy Marjaksen huoneistoon asennettiin radonmittauslaitteet. Saatujen mittauksien perusteella Säteilyturvakeskus (STUK) ilmoitti, että kiinteistöön suositellaan tehtäväksi korjauksia, joilla rakennuksen sisäilmassa todennettu radonpitoisuus saataisiin hallintaan (ks. Liite 1).

Kiinteistönhaltija ei saanut neuvoja tai opastusta tontin vuokranantajalta (rakennusvalvonta), miten jo valmiiseen rakennukseen voitaisiin jälkikäteen rakentaa järjestelmä, joka poistaisi rakennuksen sisäilmasta maaperästä nousevan radioaktiivisen ja terveydelle haitallisen radonkaasun siedettävälle tasolle. Tämän vuoksi kiinteistönhaltija lähti etsimään ratkaisua asiaan omatoimisesti.

Vuonna 2013 saatiin ensimmäisiä positiivisia tuloksia sisäilman radonpitoisuuksien vähentämiseksi. Tämän perusteella kiinteistönhaltija päätyi saamaan radonongelman hallintaan salaojien ilmastoinnilla. Liitteenä on valokuvat edellä mainitusta ilmastointijärjestelmästä (ks. Liite 2): kanavapuhallin, 250 w sekä laitteiston ohjauskeskus.

Ratkaisu oli onnistunut, josta on osoituksena mittauksissa todennettu sisäilman radonpitoisuuksien väheneminen siedettävälle tasolle (ks. Liite 3). Tämän perusteella salaojien ilmastointia on jatkettu vuosittain siten, että ilmastointi kytketään päälle pakkasten tultua syyskuulla ja kytketään pois toukokuulla ilmojen lämmittyä. Näin ollen ilmastointi on toiminnassa keskimäärin yhdeksän (9) kuukautta vuodessa. Saatujen ohjeiden mukaan sisäilman radonin tarkastusmittaus tulisi suorittaa vähintään viiden vuoden välein (ks. Liite 3).

Rovaniemen kaupunki on määritellyt eri alueiden tonttien hinnat tulkintataulukoineen. Missään ei ole huomioitu sitä, että vuokrattava/myytävä tontti voi olla radonkaasun saastuttama. Tämä tulee ehdottomasti ottaa huomioon hinnassa, vastaavasti kuten tontilla, jolle on tehtävä puhdistustoimenpiteitä saastuneiden maa-ainesten osalta.

Käytössä olevassa hinnoittelussa radonin saastuttama tontti on arvostettu samaan tasoon kuin muiden naapurissa olevien tontit, jotka eivät ole vastaavanlaisten raadonkaasusta aiheutuvien ongelmien kohteena. Tämä ei ole oikeuden ja tasa-arvon mukaista.

Radonkaasu tulisi huomioida asuntotontin myyntihintaa alentavana tekijänä, koska radonkaasun hallinnasta aiheutuu kiinteistönhaltijalle ylimääräisiä kuluja. Nämä kulut ovat eritelty Liitteessä 4.

Kaikkiin edellä ja liitteissä lausuttuun viitaten vaadimme, että tontin 7-761-1 hinnaksi kaupunginhallituksen 7.12.2015 § 462 mukaiseksi kauppahinnaksi tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja varovaisuutta noudattaen määrätään 49 500 €, muut ehdot alkuperäisen esityksen mukaisesti.

Terveisin

As. Oy Marjas

Liite 1:

Huoneilman radonmittaus kohteessa
korjaustoimenpiteitä.

Ennen tehonneita

Liite 2:

Salaojaputkistoon kytketty radonimuri kohteessa

Liite 3:

Huoneilman radonmittaus kohteessa
korjaustoimenpiteiden jälkeen.

Tehonneiden

Liite 4:

Radonpoistojärjestelmän kustannukset.

Asunto Oy Marjas

HUONEILMAN RADONMITTAUS

Palauttamienne filmipurkkien perusteella Säteilyturvakeskus on määrittänyt radonpitoisuudet niissä huonetiloissa, joissa purkkeja on pidetty. Edellyttäen, että tilaajan Säteilyturvakeskukselle ilmoittamat tiedot ovat oikeat ja mittauspurkkien huonetiloihin sijoittamisessa on noudatettu Säteilyturvakeskuksen antamia ohjeita, ovat mitattujen huoneilojen radonpitoisuudet olleet kyseisenä mittausaikana oheisen tulosliitteen mukaiset.

Jos mittaustulos ylittää 400 Bq/m³

Säteilyturvakeskus suosittelee asunnon omistajaa tai haltijaa ryhtymään toimenpiteisiin radonpitoisuuden pienentämiseksi niissä huonetiloissa, joissa mittaustulos on ylittänyt 400 Bq/m³. Näissä tiloissa radonpitoisuuden vuosikeskiarvo ylittää sosiaali- ja terveysministeriön päätöksessä (944/92) annetun enimmäisarvon huoneilman radonpitoisuudelle tai on sitä lähellä. Tulosliitteessä tällaiset tulokset on merkitty huomautuksella "korjausta suositellaan". Uusintamittaus tehtyjen korjaustoimenpiteiden tehokkuuden todentamiseksi on suositeltavaa.

Jos mittaustulos ylittää 200 Bq/m³

Jos mitattu huoneilman radonpitoisuus ylittää 200 Bq/m³, Säteilyturvakeskus suosittelee asunnon omistajaa tai haltijaa käyttämään tarkoituksenmukaisia, helposti toteutettavia korjaustoimenpiteitä radonpitoisuuden alentamiseksi (esim. ilmanvaihdon tehostaminen). Tämä radonpitoisuus vastaa sosiaali- ja terveysministeriön päätöksessä rakennettaville asunnoille annettua tavoitteellista enimmäisarvoa. Tulosliitteessä tällaiset tulokset on merkitty huomautuksella "korjausta syytä harkita". Uusintamittaus tehtyjen korjaustoimenpiteiden tehokkuuden todentamiseksi on suositeltavaa.

Jos mittaustulos alittaa 200 Bq/m³

Jos mitattu huoneilman radonpitoisuus on alle 200 Bq/m³, Säteilyturvakeskus katsoo kyseisen huoneilman radonturvallisuuden olevan riittävä. Tulosliitteessä tällaiset tulokset on merkitty huomautuksella "ei toimenpiteitä".

Mistä lisätietoja?

Kunnan terveys- ja rakennusviranomaiset antavat neuvoja radonin torjuntaan liittyvissä asioissa. Heiltä saa myös tietoja radonkorjausavustuksista ja niiden hakemisesta.

Laboratorioinsinööri

LIITE Tulosliite

Säteilyturvakeskuksen Tutkimus ja ympäristönvalvonta (TKO) on standardin SFS-EN ISO/IEC 17025 mukaan FINASin akkreditoima testauslaboratorio T167. Tulosten tulkinta ei sisälly akkreditointiin.

STUK SÄTEILYTURVAKESKUS
STRÅLSÄKERHETSCENTRALEN
RADIATION AND NUCLEAR SAFETY
AUTHORITY

OSOITE/ADRESS
Laippatie 4
00881
Helsinki/Helsingfors

POSTIOSOITE/POSTAL ADDRESS
Laippatie 4,
PL/P.O.Box 14
FIN - 00881 HELSINKI

PUH/TEL	FAX
(09) 759 881	09 759 88 556
+358 9 759 881	+358 9 759 88 556

Purkin- numero	Mittausaika	Radonpitoi- suus Bq/m ³	Huone/ kerros	Huom	Toimenpide
274698	29.11.2010 - 29.01.2011	1410	takkah 0		korjausta suositellaan
274699	29.11.2010 - 29.01.2011	1220	kodinhh 0		korjausta suositellaan

Säteilyturvakeskuksen Tutkimus ja ympäristönvalvonta (TKO) on standardin SFS-EN ISO/IEC 17025 mukaan FINASin akkreditoima testauslaboratorio T167. Tulosten tulkinta ei sisälly akkreditointiin.



Kuva 1. Radonimurin virtakytkin ja tehosäädin.



Kuva 2. Salaojaputkistoon kytketty raadonimuri.

HUONEILMAN RADONMITTAUS

Menetelmä	Integroiva eli keskiarvoistava mittausmenetelmä
Mittauslaite	AlphaRadon-radonmittauspurkki, Säteilyturvakeskuksen hyväksymä, päätösnr. 9/3420/2019
Näytteenotto	Passiivinen
Viittaukset	Standardi ISO 11665-4:2012 soveltuvien osien

Palauttamienne radonmittauspurkkien perusteella AlphaRadon on määrittänyt radonpitoisuudet niissä huonetiloissa, joissa purkkeja on pidetty. Edellyttäen, että tilaajan antamat tiedot ovat oikeat ja mittauspurkkien sijoittelussa huonetiloihin on noudatettu annettuja ohjeita, ovat mitattujen huonetilojen radonpitoisuudet olleet kyseisenä mittausaikana oheisen tulosliitteen mukaiset.

Jos vuosikeskiarvo ylittää 300 Bq/m³ (korjausedellytys 2.)

Asunnon/kiinteistön omistajan tai haltijan tulee ryhtyä toimenpiteisiin radonpitoisuuden pienentämiseksi. Suomen Säteilyturvakeskuksen mukaan näissä tiloissa vuosikeskiarvo ylittää EU:n uuden säteilysuojelun perusnormidirektiivin mukaisen maksimiviitearvon huoneilman radonpitoisuudelle, mikä on 300 Bq/m³ (becquereliä kuutiometrissä) tai on sitä lähellä. Uusintamittaus tehtyjen korjausten jälkeen on suositeltava korjaustoimenpiteiden tehokkuuden todentamiseksi.

Jos vuosikeskiarvo ylittää 200 Bq/m³ (korjaussuositus 1.)

Jos mitattu huoneilman radonpitoisuus ylittää 200 Bq/m³, Suomen Säteilyturvakeskus suosittelee asunnon/kiinteistön omistajaa tai haltijaa käyttämään tarkoituksen mukaisia, helposti toteutettavia korjaustoimenpiteitä radonpitoisuuden alentamiseksi (esim. ilmanvaihdon parannus). Tämä radonpitoisuus vastaa Sosiaali- ja terveysministeriön päätöksessä (944/92) rakennettaville asunnoille annettua tavoitteellista enimmäisarvoa. Uusintamittaus tehtyjen korjausten jälkeen on suositeltava korjaustoimenpiteiden tehokkuuden todentamiseksi.

Jos vuosikeskiarvo alittaa 200 Bq/m³

Jos mitattu huoneilman radonpitoisuus on alle 200 Bq/m³, Suomen Säteilyturvakeskus katsoo, että kyseisen huoneilman radonturvallisuus on riittävä. Tulosliitteessä tällaiset tulokset on merkitty huomautuksella "ei toimenpiteitä".

Mittaustuloksen ja vuosikeskiarvon suhde

Sisäilman radonpitoisuudet ovat kesä-elokuussa keskimäärin selvästi vuosikeskiarvoa pienemmät. Syys–toukokuussa mitatusta radonpitoisuudesta saadaan VUOSIKESKIARVO kertomalla vähintään 2 kuukautta kestäneen mittauksen tulos luvulla 0,9.

Jos mitattu pitoisuus ylittää 222 Bq/m³, on arvioitu vuosikeskiarvo yli 200 Bq/m³. Vastaavasti, jos pitoisuus ylittää 333 Bq/m³, on laskennallinen vuosikeskiarvo yli 300 Bq/m³.

Rakennuslupan myöntämisaikakohdan vaikutus

Voimassa olevat määräykset radonin enimmäismäärästä ovat marraskuulta 1992. Näin ollen alhaisinta 200 Bq/m³ rajaa sovelletaan kaikkiin rakennuksiin, joille on myönnetty rakennuslupa marraskuun 1992 jälkeen. Sitä ennen rakennuslupan saaneisiin kiinteistöihin sovelletaan 15.12.2018 voimaan astuvan säteilylainsäädännön uudistuksen myötä radonpitoisuuden viitearvoa 300 Bq/m³, kun aikaisempi arvo on ollut 400 Bq/m³.

Mittaustulokset

Tilaus:

9104586

Mittausaika: 60 päivää. 28.02.2021 18:05 - 29.04.2021 12:10

Mittauspurkin tunniste	Sijoituspaikka: Huone	Kerros	Mittaustulos Bq/m3	Vuosi- keskiarvo*Bq/m3	Korjaussuositus
136020	Kodinhoituhuone	-1	199 ±27	179	ei toimenpiteitä
136055	Takkahuone	-1	222 ±18	200	Korjaussuositus (1.)

*) Vuosikeskiarvo lasketaan kertomalla mittaustulos luvulla 0,9.

Mikäli tulokset puuttuvat osasta mittauspurkkeja (vaikka purkit olisi palautettu): puuttuvat purkit analysoidaan seuraavassa erässä ja tästä lähetetään päivitetty raportti. Laboratorioajot tehdään viikottain.

Arvoisa asiakas,
tästä raportista löydät suoritettun radonmittauksen tulokset.

Radonmittaus suositellaan uusittavaksi viiden vuoden päästä dokumentin oikeaan ylänurkkaan kirjatusta päivämäärästä.

Kunnioittavasti,

Radonpoistojärjestelmän kustannukset

Rakentaminen	Ilmastointi	1 000 €
	Ohjauskeskus	500 €
	Yhteiskustannukset	300 €
	Yhteensä	1 800 €

Vuosikustannukset	Huolto	100 €
	IV-koneen uusiminen 10 vuoden jaksoissa (kosteaa kylmä tila)	2 000 € / 10 a = 200 €
	Sähkönkulutus 9 kk a = 30 pv / 24 h x 250 w/h = 6 480 w Sähkön keskimääräinen hinta laskelman mukaan 1,22 €/kWh	790 €
	Yleiskustannus 10 %	109 €
	Yhteensä	1 200 €

Tontin vuokrasopimus voimassa vuoden 2046 loppuun

Kustannukset 2025–2046	21 vuotta
Kustannusvaikutus yhteensä	25 200 €
Tontin saattaminen asumiskelpoiseksi	1 800 €
Tontin lunastushinnan arvonalennus yhteensä (*)	27 000 €

* lisäksi tulisi huomioida hinnannousuindeksi vuosijaksolla 2,5 %

Asiakirja / viesti on vastaanotettu / lähetetty edelleen valmisteluun.

Rovaniemen kaupunginkirjaamo
Registry Services of Rovaniemi City

+358 16 322 6014
kirjaamo@rovaniemi.fi

Postiosoite:
Rovaniemen kaupunginkirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi

Asiakirjojen toimittaminen/asiointiosoite:
Asiakaspalvelupiste Osviitta (ma-pe kello 9.00-15.00)
Koskikatu 19, PL 8216
96101 Rovaniemi
www.rovaniemi.fi

[Facebook](#) | [Instagram](#) | [Twitter](#)



Henkilö- ja arkaluonteisia tietoja sisältävät sähköpostit tulee lähettää Rovaniemen kaupungin turvapostipalvelun kautta.

Turvapostipalvelun saat käyttöön osoitteessa <https://turvaposti.rovaniemi.fi>. Täytä kentät ohjeen mukaisesti. Rekisteröidyttäsi saat ilmoittamaasi sähköpostiin linkin salatun postin lähettämiseksi. Avaa linkki ja täytä luottamuksellisen viestin vastaanottajakenttään [kirjaamo\(at\)rovaniemi.fi](mailto:kirjaamo(at)rovaniemi.fi) ja muut tiedot.

Lähetäjä:
Lähetetty: perjantai 28. maaliskuuta 2025 14.56
Vastaanottaja: Kirjaamo Rovaniemi <kirjaamo@rovaniemi.fi>
Aihe: Oikaisuvaatimus päätökseen ROIDno-2025-1197

This mail has been delivered encrypted via TLS from [147.161.187.27]

Liitetiedostona oikaisuvaatimus päätökseen ROIDno-2025-1197

--

As Oy Marjas