

Tilojen uudelleen käyttöönnotto / Raitti

Khall 13.04.2026
354/00.01.02/2026

Yhteisvalmistelu: sivistystoimenjohtaja Leena Kilpeläinen, p. 0400 542 062
Risto Heikkinen p. 044 705 8321, Vesa Urtti p. 0400 447 383,
kaupunginjohtaja Jori Reijula p. 045 847 1133, henkilöstöpäällikkö Hannele
Rahkonen p. 040 5712088.

Tausta

Kaupungilla on vuokrasopimus Business Network Oy:n kanssa Raitti-kokonaisuuden tiloista 1.3-2022-29.2.2032 . Vuosivuokra v. 2025 tasossa 227 000 (alv 0 %). Tiloissa toimii kirjasto, nuorisotila ja kaupungin neuvonta sekä kohdennettu nuoristotyö ja vapaa-aikapalvelut. Henkilöstöä työskentelee tiloissa noin 20.

Kokonaisuuden osalta on tehty päätöksiä, joihin perustuen 25.8.2025 alkaen (aluksi määräajaksi ja myöhemmin toistaiseksi) Raitin tiloissa palvelutoimintaa ei ole järjestetty eikä henkilöstö ole siellä työskennellyt. Päätökset ovat perustuneet työturvallisuuslain 8 §:ään ja 32 -33 § :iin, kaupungin työterveyslääkäriin 14.8. ja 8.9.2025 lausuntoihin ja lausunnoissa todettuihin suosituksiin ja sisäilmatyöryhmän muistioihin. Päätökset on tehty työterveyslääkäriin suositusten mukaisina.

Sisäilmatyöryhmän muistion 15.1.2026 mukaan Raitin tilojen uudelleen käyttöönnotto (=paluut tiloihin) on edellyttänyt työterveyshuoltolain (12 §, 1383/2001) mukaista työpaikkaselvityksen tekemistä. Työpaikkaselvitykseen on työterveyslääkäri edellyttänyt kosteusasioihin perehtyneen kiinteistöalan asiantuntijan osallistumista. Sisäilmatyöryhmän muistio on oheisaineistona.

Tilanteen taustalla ovat olleet lukuisat vuodesta 2022 alkaen esiintyneet vesivuoto-ongelmat Raitin tiloissa ja niihin liittyen hallinta- ja korjaustoimenpiteiden oikea-aikaisuus ja vaikuttavuus.

Väistön todentumisesta alkaen henkilöstön työskentelytilat ja palvelut on järjestelty hajautetusti olemassaoleviin tiloihin. Muutos ja sen vaikutukset ovat olleet merkittäviä monestakin eri näkökulmasta tarkasteltuna. Väistötilat eivät ole mahdollistaneet palvelusisältöjen moninaisuutta. Hajautettuna toimiminen on asettanut reunaehdonsa työskentelylle ja yhteiselle tekemiselle. Kaupunkilaiset ja asiakkaat ovat kokeneet palveluiden saatavuuden ja saavutettavuuden heikentyneen. Prosessin yksityiskohtia ei niiden keskeneräisyyden vuoksi ole voitu avata, mistä johtuen kaupungin menettely on voitu kokea esimerkiksi viivyttelynä tai osin arkijärjen vastaisena toimintana.

Kaiken kaikkiaan asiakokonaisuus on ollut monitahoinen, haasteellinen ja paikoitellen hankalasti eteenpäin vietävä.

AFRY Finland Oy:n tutkimusten keskeiset seikat ja suositukset:

AFRY Finland Oy on toteuttanut vuokrantajan toimesta kohteessa yhteensä neljä erillistä tutkimusta (materiaalinäytteet vesivahinkoalueelta 12.11.2025, materiaalinäytteet vesivahinkoalueen ulkopuolelta 24.11.2025, sisäilman mikrobinäytteet 13.1.2026 sekä korjaustöiden tarkastus 28.1.2026), jotka muodostavat kokonaiskuvan rakenteiden kunnosta, sisäilman laadusta ja korjausten onnistumisesta. Tutkimusraportit ovat oheisaineistona. Vesivahinkoalueella todettiin paikoin rakenteisiin liittyvää mikrobikasvua erityisesti väliseinien alaosissa sekä kattovuodon vaikutusalueilla, mikä liittyi kosteusrasitukseen ja rakenteellisiin ratkaisuihin. Vesivahinkoalueen ulkopuolisissa rakenteissa havaittiin pääosin yksittäisiä tai vähäisiä poikkeamia eikä laaja-alaista mikrobivauriota todettu. Sisäilman mikrobinäytteet olivat kaikissa mitatuissa tiloissa tavanomaisella tasolla suhteessa ulkoilmaan. Korjaustoimenpiteinä vaurioituneita rakenteita on uusittu, tiivistetty ja käsitelty siten, että orgaanisen materiaalin kosketus kosteisiin rakenteisiin on poistettu ja epätiivit liitokset on korjattu. Korjausten jälkeisessä tarkastuksessa ei havaittu poikkeavia kosteuslukemia tai merkittäviä puutteita, ja korjausten todettiin tarkastuksen perusteella pääosin onnistuneen suunnitellusti. Tutkimuksissa suositellaan rakenteiden tiiviyn varmistamista, yksittäisten riskirakenteiden ja aiempien vaurioalueiden seuranta sekä tarvittaessa jatkoselvityksiä, mikäli tiloissa ilmenee myöhemmin poikkeavaa hajua, kosteuspoikkeamia tai käyttäjien oireilua.

Työpaikkaselvityksen keskeiset seikat ja suositukset:

Työpaikkaselvitys on tehty 10.2.2026 Raitin tiloihin korjaustoimien jälkeen ennen mahdollista paluuta tiloihin. Kaupunki vastaanotti selvityksen raportin 24.3.2026 ja se on oheisaineistona. Selvitys perustuu työpaikkakäyntiin, haastatteluihin ja havainnointiin sekä rakennusterveysasiantuntijan lausuntoihin. Selvityksessä havaittiin, että erityisesti kirjaston tiloissa ja henkilökunnan taukotilassa sisäilma oli kuiva, tunkkainen ja pölyinen. Tilojen lämpötilassa esiintyi vaihtelua, ja osa tiloista koettiin liian lämpiminä ja ilmanlaadultaan heikompina. Pinnoilla havaittiin pölyä sekä paikoin valumajälkiä seinissä. Havaittujen olosuhteiden todettiin voivan aiheuttaa epäspesifejä oireita, kuten silmien ja ihon ärsytystä, päänsärkyä ja väsymystä, jotka yleensä helpottavat tiloista poistuttaessa. Selvityksen perusteella käynnillä tehdyt havainnot eivät kuitenkaan yksin selittäneet aiemmin raportoitua pitkäaikaista oireilua eikä kaikkia rakennuksen osia (esim. kellaritilat) tarkastettu. Työpaikkaselvityksessä suositellaan ennen tilojen käyttöönottoa varmistamaan, ettei lattiarakenteiden kautta pääse ilmavuoja maaperästä tai kellaritiloista kirjaston tiloihin, toteuttamaan perusteellinen siivous mukaan lukien yläpölyjen poisto sekä tarkistamaan ilmanvaihdon riittävyys, koska edellisistä mittauksista on kulunut useita vuosia. Lisäksi todetaan, että mikäli tilojen käyttöönoton jälkeen ilmenee uusia vesivahinkoja tai henkilöstön oireilu muuttuu olennaisesti, tulee tehdä laajempi sisäilmastaselvitys ja olosuhtearviointi.

Rakennusterveysasiantuntijan (Sirate Group Oy) raportin keskeiset seikat ja suositukset:

Kaupunki on hankkinut työpaikkaselvityksen edellyttämän rakennusterveysasiantuntijan lausunnon Sirate Group Oy:ltä. Kaupunki on vastaanottanut raportin 10.3.2026. Raportti on oheisaineistona. Raportissa on keskitytty 30.8.2025 tapahtuneen kosteusvahingon korjausten onnistumisen arviointiin.

Lausunto (10.2.2026, päivitetty 10.3.2026) perustuu tehtyjen tutkimusten, korjaustoimenpiteiden ja dokumentaation tarkasteluun sekä kohdekäyntiin. Selvityksen mukaan elokuussa 2025 tapahtuneen vesivahingon seurauksena lattia- ja osin seinärakenteissa todettiin kosteuspoikkeamia. Väliseinien alaosissa havaittiin paikoin mikrobikasvua, joka liittyy myös rakenteellisiin ratkaisuihin (esim. puumateriaalit suoraan betonilattiaa vasten). Korjaustoimenpiteinä vaurioituneita rakenteita on uusittu ja rakenneliittymiä tiivistetty.

Vesivahinkoalueen ulkopuoliset rakenteet todettiin pääosin hyväkuntoisiksi eikä laaja-alaista mikrobivauriota havaittu. Sisäilman mikrobinäytteet olivat tavanomaisella tasolla ja alittivat viitearvot. Kokonaisarviona raportissa todetaan, että vesivahingosta aiheutuva riski sisäilman laadulle on hyvin pieni, eikä ilmanvaihtojärjestelmän arvioida heikentävän sisäilman laatua, mikäli se toimii suunnitellusti. Samalla todetaan, että kaikkia mahdollisia sisäilmaan vaikuttavia tekijöitä ei voida täysin poissulkea. Raportissa suositellaan pukuhuonetilan betoniseinän kosteustilanteen seurantaa, rakenteiden tiiviiden varmistamista sekä tarvittaessa laajemman sisäilmastonselvityksen tekemistä, mikäli tiloissa ilmenee jatkossa haittoja tai oireilua.

Vuokranmaksua koskeva velvollisuus

Raitin vuokranmaksua koskevan velvollisuuden osalta noudatetaan vuokrasopimusta ja sopimuksen kohdan 16 mukaan: ”jollei vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/1995, LHVL)”.

Vuokrasopimuksen kohdassa 15 todetaan, että mahdollisten tilaa koskevien ja tilan käyttöä rajoittavien ongelmien esiintyessä pidetään vuokranantajan ja vuokralaisen välillä palaveri, jossa nimetty työryhmä kokoontuu ratkaisemaan ongelmaa. Tässä työryhmässä sovitaan myös tarvittavat toimenpiteet ja ratkaistaan mahdollisten kustannusten jako vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokrasopimuksen kohdan 16 alakohdassa 13 sovitaan toimenpiteistä, mikäli tiloissa epäillään olevan sisäilman laatuun liittyviä ongelmia. Vuokrasopimuksessa ei ole sovittu tilanteesta, jossa vuokralainen joutuu siirtymään ensin määräajaksi, sitten toistaiseksi väistötiloihin, mistä seuraa, että vuokranmaksua koskevan velvollisuuden osalta tulkinnassa tulee soveltaa LHVL:a.

LHVL 18 § 1 mom. mukaan huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän,

alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia.

LHVL 21 § 2 mom. mukaan vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa.

LHVL 21 § 3 mom. mukaan vuokralaisella on myös oikeus saada korvaus vuokranantajan edellä tässä luvussa tarkoitetun toimenpiteen tai laiminlyönnin aiheuttamasta vahingosta, jos huoneiston puutteellinen kunto tai sen käyttöön saamisen viivästyminen on aiheutunut vuokranantajan toimenpiteestä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta.

Tila on vuokrasopimuksen kohdan 8 mukaan vuokrattu kirjasto- ja nuorisotilakäyttöön. Vuokrasopimuksen mukainen palvelutoiminta ei ole ollut mahdollista Raitin tiloissa 25.8.2025 alkaen ensin kosteusvaurio-epäilyn ja sen jälkeen vesivahingon vuoksi. Vuokranantaja on tehnyt tiloissa korjauksia ja tarkastuksia. Afry Finland Oy on todennut 15.1.2026 järjestetyssä vuokrasopimuksen mukaisessa työryhmässä tilat turvallisiksi. Jämsän kaupungilla on ollut mahdollisuus säilyttää materiaalia tiloissa ja vapaa pääsy tiloihin 25.8.2025 – 15.1.2026 välisenä aikana.

Tilat eivät ole olleet 25.8.2025 – 15.1.2026 välisenä aikana LHVL 18.1 § edellyttämässä kunnossa, mistä seuraa että Jämsän kaupungilla on oikeus saada LHVL 21.2 § mukainen vapautus tai kohtuullinen alennus vuokrasta ko. ajalta sekä LHVL 21.3 § mukaista korvausta muusta Jämsälle aiheutuneesta vahingosta.

Vuokranantajan ja kaupungin välinen neuvottelu

Vuokranantaja ja kaupunki ovat neuvotelleet Forumin tiloihin palaamisesta 26.3.2026. Neuvotteluissa on sovittu muun muassa:

- BN hyvittää vuokralaskut 1.9.2025 – 31.1.2026
- Kaupunki aloittaa vuokran maksamisen 15.1. lähtien saadun uuden laskun mukaan
- Todettiin Afryn ja Sirate Oy:n raporttien suositukset sekä työpaikkaselvityksessä annetut suositukset
- Todettiin, että muiden kustannusten (tutkimukset) ja vahingonkorvausvaatimusten osalta palataan asiaan vakuutusyhtiökäsittelyjen jälkeen

Neuvottelujen jälkeinen tilannekatsaus

Henkilöstölle ja medialle on tiedotettu tilanteesta 27.3.2026. Mediatiedote on ollut kaupungin ja vuokranantajan yhteinen. Työpaikkaselvitys ja Siraten raportti on asetettu henkilöstön nähtäväksi 27.3.2026.

Neuvottelutuloksessa sovitun työnjaon mukaisten toimenpiteiden tosiasiallinen tilanne on seuraava:

Neuvottelutuloksessa sovitun työnjaon mukaisten toimenpiteiden toteutustilannetta on arvioitu suhteessa työpaikkaselvityksen, AFRY Finland Oy:n tutkimusten sekä Sirate Group Oy:n lausunnon suosituksiin. Toimenpiteistä osa on toteutettu (ilmanvaihtomittaukset), osa on käynnissä (tilojen siivous) ja osa edellyttää vielä jatkoselvityksiä (ilmavuotojen selvittäminen ja merkkiainekokeet).

AFRY Finland Oy:n aiemmissa tutkimuksissa on suositeltu merkkiainekokeen toteuttamista mahdollisten ilmavuotoreittien selvittämiseksi erityisesti kirjaston ja Forumin sisäkätävän rajapinnassa. Merkkiainekokeen toteutuksen ja tulosten raportoinnin osalta tilanne tarkentuu, ja tulosten valmistuttua niiden tulkinnasta vastaa rakennusterveysasiantuntija yhteistyössä kaupungin teknisen asiantuntijan kanssa.

Sirate Group Oy:n lausunnossa esitettyjen suositusten osalta on todettu tarve rakenteiden tiiviyn varmistamiseen sekä yksittäisten riskirakenteiden ja aiempien vaurioalueiden seurantaan. Lisäksi on varauduttava jatkoselvityksiin, mikäli tiloissa ilmenee käytön aikana poikkeavaa hajua, kosteuspoikkeamia tai käyttäjien oireilua.

Työpaikkaselvityksen suositusten osalta ilmanvaihdon ilmamäärämittaukset on toteutettu 23.3.2026. Mittausten perusteella ilmanvaihtojärjestelmän toiminta on dokumentoitu, ja mittaustulosten riittävyyden sekä niiden suhteen suunnitteluarvoihin arvioi kaupungin tekninen asiantuntija yhteistyössä ulkopuolisen asiantuntijan kanssa.

Rakenteiden ilmatiiviyn osalta työpaikkaselvityksessä on korostettu lattiarakenteiden kautta mahdollisesti tapahtuvien ilmavuotojen selvittämistä. Tämä tarkoittaa käytännössä rakenteellisten ilmavuotoreittien kartoittamista esimerkiksi merkkiainekokein tai muilla rakenneteknisillä tutkimusmenetelmillä. Selvitysten toteuttamisesta, tutkimussuunnitelman laatimisesta ja hyväksyttämistä vuokranantajalla vastaa kaupungin tekninen asiantuntija yhteistyössä ulkopuolisten asiantuntijoiden kanssa.

Tilojen siivouksen osalta on todettu tarve perusteelliselle loppusiivoukselle, mukaan lukien yläpölyjen poistaminen. Siivous on jo tilattu ja sen toteutus alkaa 9.4.2026, ja sen valmistuminen edellyttää kaluston saatavuuteen ja henkilöstöresursseihin liittyvien tekijöiden yhteensovittamista.

Työnantajan vastuu

Työturvallisuuslain (738/2002) 8 §:n mukaan työnantajalla on yleinen huolehtimisvelvoite. Tämän nojalla työnantaja on tarpeellisilla toimenpiteillä velvollinen huolehtimaan työntekijöiden turvallisuudesta ja terveydestä työssä. Samaisen lain 10 §:n mukaan työnantajan on työn ja

toiminnan luonne huomioon ottaen riittävän järjestelmällisesti selvitettävä ja tunnistettava työstä, työajoista, työtilasta, muusta työympäristöstä ja työolosuhteista aiheutuvat haitta- ja vaaratekijät sekä, jos niitä ei voida poistaa, arvioitava niiden merkitys työntekijöiden turvallisuudelle ja terveydelle.

Työympäristön suunnittelun osalta työnantajaa veloitetaan siihen, että työympäristön rakenteet ja työtilat on suunniteltu siten, että on otettu huomioon niiden vaikutukset työntekijöiden turvallisuuteen ja terveyteen ja että ne ovat aiottuun tarkoitukseen soveltuvia (TyöturvL 12 §).

Työpaikan rakenteiden, materiaalien ja varusteiden sekä laitteiden tulee olla turvallisia ja terveellisiä työntekijöille. Niiden tulee olla käsiteltävissä, kunnostettavissa ja puhdistettavissa turvallisesti. Työpaikan ja työskentelypaikkojen kulkuteiden, käytävien, uloskäytävien ja pelastusteiden, työskentelytasojen ja muiden alueiden, joissa työntekijät työnsä vuoksi liikkuvat, on oltava turvallisia ja ne on pidettävä turvallisessa kunnossa. (TyöturvL 32 §) Työpaikalla tulee olla riittävästi kelpoista hengitysilmaa. Työpaikan ilmanvaihdon tulee olla riittävän tehokas ja tarkoituksenmukainen. (TyöturvL 33 §)

Työterveyshuoltolain (12 §, 1383/2001) perusteella työterveyshuoltoon kuuluu hyvän työterveyshuoltokäytännön mukaisesti työn ja työolosuhteiden terveellisyyden ja turvallisuuden selvittäminen ja arviointi toistuvien työpaikkakäynnein ja muita työterveyshuollon menetelmiä käyttäen ottaen huomioon työpaikan altisteet, työn kuormittavuus, työjärjestelyt sekä tapaturma- ja väkivaltavaara samoin kuin näiden tekijöiden huomioon ottaminen työtä, työmenetelmiä ja työtiloja suunniteltaessa sekä *työolosuhteiden muutostilanteissa*.

Työterveyshuollon tehtävä on toimenpide-ehdotusten tekeminen työn terveellisyyden ja turvallisuuden parantamiseksi, tarvittaessa työn sopeuttamiseksi työntekijän edellytyksiin, työntekijöiden työ- ja toimintakyvyn ylläpitämiseksi ja edistämiseksi sekä toimenpide-ehdotusten toteutumisen seuranta. (Työterveyshuoltolaki 1383/2001, 12 §)

Työpaikkaselvityksessä ja rakennusterveyasiantuntijan raportissa on aiemmin todettuja suostuksia. Työpaikkaselvityksessä on suositusten toteuttamisesta ajankohtasuositus liittyen tilojen käyttöönottoon. Hallintosäännön 28 §:n kohdan 24 mukaan kaupunginhallitus edustaa kaupunkia työnantajana. Näin ollen asiasta harkintaa tehtäessä ja siitä päätettäessä on punnittava, mitä edellä todetut tarkoittavat lainsäädännön velvoitteisiin ja käyttöönoton tosiasialliseen ajankohtaan nähden. Asiaa on arvioitava myös saavutettuun neuvottelutulokseen ja siinä sovittuihin toimenpiteisiin, niiden toteuttamistilanteeseen sekä kokouksessa kuultaviin asiantuntijakuulemisiin nähden.

Tilojen käyttöönotto ja palvelutoiminnan käynnistäminen

Siivouksen valmistumisen jälkeen tilojen käyttöönotto edellyttää riittävää valmisteluaikaa palveluiden käynnistämiseksi. Realistinen tavoite on saada kirjasto- ja neuvontapalvelut avattua Raitilla noin viikon kuluttua siivouksen valmistumisesta. Nuorten Raitin käyttöönotto tapahtuu nopeammin. Tilojen käyttöönoton ajankohdasta ja palvelujen avautumisesta annetaan ehdotus kokouksessa.

Kokouksessa kuultavat asiantuntijat

Rakennusterveysasiantuntija Harri Hyvärinen, Sirate Group Oy
Asiantuntija Antti Lappinen, AFRY Finland Oy
Työterveyslääkäri Katri Oksanen, Mehiläinen Oy

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosäännön 28 §:n kohta 24, neuvottelutuloksen osalta kohta 1

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Jori Reijula

Kokouksessa kuullaan ulkopuolisia asiantuntijoita. Päätösehdotus tilojen uudelleen käyttöönotosta annetaan kokouksessa.

Päätös