

Turun kaupunginhallitukselle

OIKAISUVAATIMUS

Asia: 14221-2019 (030602), Kokouspäivä 13.01.2020

Kaupungille esitetty toimenpidepyyntö rakennuksen painumisen ja rakennukseen syntyneiden halkeamien johdosta

Oikaisuvaatimuksen tekijä: Asunto Oy Päivänhovi

VAATIMUS

Asunto Oy Päivänhovi (jäljempänä "Päivänhovi") vaatii, että Turun kaupunginhallitus oikaisee aiempaa päätöstään ja päättää korjata Päivänhovin osoitteessa Puutarhaka-
tu 7a sijaitsevan rakennuksen painuneen perustuksen ja rakennukseen syntyneet halkeamat vahvistamalla perustuksen ja paikkaamalla halkeamat.

PERUSTELUT

Turun kaupunginhallituksen päätös Päivänhovin toimenpidepyynnössään esittämän vaatimuksen hylkäämisestä on virheellinen. Päätös on perustunut Oy Finnrock Ab -nimisen yhtiön konsultin 12.12.2018 antamaan lausuntoon rakennuksen vaurioista. Lausunnossa todetaan "Päivänhovi on reklamoinut vaurioistaan siinä vaiheessa, kun urakkaan liittyneet kaivuutyöt ovat olleet lähimmillään noin 30 metrin päässä Päivänhovin rakennuksesta."

Tämän osalta Päivänhovi toteaa, että katualueen työt ovat Päivänhovin kohdalla kestäneet pitkään ja kaivanto on kulkenut lähimmillään noin 2 metrin päässä talosta. Kun rakennus menettää tukensa kaivauksen tai tärinästä aiheutuvan vajoaman seurauksena, ei seuraus näy välittömästi samalla hetkellä. Sillä ei ole merkitystä, miten etäällä Päivänhovin rakennuksesta kaivuutyöt ovat olleet silloin kun halkeamat on havaittu.

Oy Finnrock Ab:n lausunnon mukaan mitään syviä kaivantoja ei ole Päivänhovin rakennuksen lähellä tehty, minkä lisäksi rakennuksen halkeamat ovat ulkoisesti vanhan näköisiä.

Halkeamat on havaittu alkusyksystä 2018. Oy Finnrock Ab:n lausunto on tehty joulukuussa 2018 selvästikin pintapuolisen tarkastelun perusteella. Kumpaakaan väitettä ei ole perusteltu millään tavalla. Päivänhovi on tarkastellut yhtiön seinää google maps palvelusta löytyneistä muutaman vuoden takaisista kuvista, joissa mitään halkeamaa ei ole nähtävissä. Tämän lisäksi halkeamien syntyajankohdasta on lukuisa määrä taloyhtiössä asuvien henkilöiden sekä talossa sijaitsevassa kerhohuoneistossa vierailleiden henkilöiden havaintoja. Halkeamat ovat yksiselitteisesti havaittu alkusyksystä 2018 ja niiden syyksi on ilmennyt perustusten paikallinen painuminen.

Puutarhakadulla tehdyt kadunrakennustyöt kestivät pitkään. Päivänhovin kohdalla asfaltti oli poistettuna pitkiä aikoja ja kadulla ajettiin tällöin raskailla ajoneuvoilla, mistä on aiheutunut merkittävää tärinää. Pyörätien rakentamisen lisäksi katualueella tehtiin samaan aikaan kaukolämmön runkoputkien asennustöitä. Katualueella jouduttiin asfalttia jyrsimään ja asentamaan uudelleen useampaankin kertaan. Päivänhovin asukkaiden ja kerhohuoneistossa vierailleiden henkilöiden havaintojen mukaan Päivänhovin kohdalla ollut jossain vaiheessa rakennustyötä myös syvä kaivanto. Lisäksi maanrakennustyötä on tehty pyörätien rakentamisen yhteydessä myös aivan kiinni Päivänhovin sokkelissa (rakennekerrokset, tiivistys ja kivien ladontatyö).

Päivänhovin kiinteistöä ei ole katselmoitu ennen kadunrakennustöiden aloitusta. Päivänhovin tiedon mukaan tärinämittareita ei ole asennettu tai ainakaan niiden tuloksia ei ole Päivänhoville esitetty. Kaupungilla ei siten ole näyttöä siitä, että tärinä ei olisi ollut voimakasta Päivänhovin kohdalla. Todistustaakka kadunrakennustyön aiheuttaman tärinän määrästä on kaupungilla.

Raskailla ajoneuvoilla ajamisen lisäksi Päivänhovissa sijaitsevassa kerhohuoneistosta oli havaittu kadun voimakasta tamppaamista kaivinkoneen kauhalla lähellä Päivänhovin rakennusta. Koska kaupunki tai sen lukuun töitä katualueella suorittanut Kuntec Oy ei ole esittänyt tärinämittauksia, on erittäin todennäköistä, että juuri tärinä on aiheuttanut Päivänhovin rakennuksen perustusten paikallisen painumisen.

Tätä tukee Päivänhovin hankkima geotekniikan asiantuntijan SM Maanpää Oy:n lausunto, jonka Turun kaupunginhallitus on päätöstä tehdessään täysin sivuuttanut. SM Maanpää Oy on suorittanut kohteessa katselmuksen sekä tehnyt tarkempia selvityksiä muun muassa maaperän laadun suhteen. SM Maanpää Oy:llä on ollut käytössään myös Oy Finnrock Ab:n lausunto. SM Maanpään lausunnossa todetaan: "Lähelle ai-

van kivilatomuksen viereen on tehty kaivuu- ja muita maanrakennustöitä. Työ on aiheuttanut tärinää peruskiville, jotka ovat todennäköisesti ”liikahtaneet”. Tällöin ylärakenteeseen syntynyt jännitys on aiheuttanut asukkaiden toteamat lisähalkeamat”. Todistustaakka kadunrakennustyön aiheuttaman tärinän määrästä on kaupungilla. SM Maanpää Oy on lausunnon antamisen jälkeen suorittanut kohteessa halkeamakartoituksen ja käynnistänyt halkeamien pitkäaikaisseurannan. Päivänhoivi varaa mahdollisuuden täydentää oikaisuvaatimusta em. tutkimusten tulosten perusteella.

Kuten Turun kaupunginhallituksen päätöksessä on todettu, kaupunki on katualueen omistajana, ylläpitäjänä ja rakentajana vastuussa naapurikiinteistöille aiheutuneista vahingoista. Urakkasopimuksen perusteella Kuntec Oy on kuitenkin kysymyksessä olevan urakan toteutuksessa kolmannelle henkilölle mahdollisesti syntyneistä vahingoista viimekätisessä vastuussa. Tämän osalta Päivänhoivi toteaa, että kaupungilla on tämän perusteella mahdollisuus puolestaan vaatia korvauksia Kuntec Oy:ltä.

Turun kaupunginhallituksen päätöksessä on siteerattu aivan oikein lainkohtia, joiden perusteella vahingonkorvausvastuu on taholla, joka kaivamalla maata tai tärinää aiheuttamalla aiheuttaa vahinkoa toisen rakennukselle, mikäli rakennus ei ole puutteellisesti perustettu tai huolimattomasti rakennettu.

SM Maanpää Oy on selvittänyt Päivänhoviin rakennuksen perustamistapaa. Selvityksen mukaan rakennus on rakennettu 100 vuotta sitten kivilatomukselle eikä konsolidaatio painumista ole havaintoja. Rakennus on siten perustettu moreeniin varaan eikä vajoavalle savimaalle. Rakennus on ollut paikallaan 100 vuotta eikä mitään vastaavaa ole aiemmin ilmennyt.

Edellä mainituilla perusteilla on olemassa selvä syy-yhteys kaupungin tilaaman kadunrakennustyön ja Päivänhoviin rakennukselle aiheutuneen vaurion välillä. Turun kaupungin tulee kustannuksellaan korjata Päivänhoviin rakennukselle aiheutuneet vahingot Päivänhoviin toimenpidepyynnön mukaisesti.

Turussa, 7.2.2020

ASUNTO OY PÄIVÄNHÖVI



Kimmo Aarnio
isännöitsijä

LAATI: Päivi Sandell, Asunto Oy Päivänhoviin hallituksen jäsen, varatuomari

Halkeamakartoitus, SM Maanpää Oy, 11.2.2020
Täydennyksenä alla olevaan oikaisuvaatimukseen:

OIKAISUVAATIMUS

Asia: 14221-2019 (030602), Kokouspäivä 13.01.2020

Kaupungille esitetty toimenpidepyyntö rakennuksen painumisen ja rakennukseen syntyneiden halkeamien johdosta

Oikaisuvaatimuksen tekijä: Asunto Oy Päivänhovi

TURKU  ÅBO

Saap. 12 -02- 2020
Anl.

Dno _____

As Oy Päivänhovi
Turku
Puutarhakatu 7a

13854

Halkeamakartoitus

Puutarhakadun puoleisen rakennuksen halkeamat on kartoitettu. Havainnot ovat liitteenä.

Halkeamiin on asennettu "kipsisillat" 2.12.2019 nykyisen nopean painumisen arvioimiseksi. Lisäksi painumatarkkailu on käynnistetty ja sokkelit on vaaittu 2.12.2019.

Halkeamien suunnista on pääteltävissä, että kellarillisen ja kellarittoman osan rajakohdassa perustukset ovat liikkuneet puutarhakadun puolelle.

Syy-yhteys katualueen maanrakennustöiden ja halkeamien välillä on ilmeinen. Kaivuu- ym. maanrakennustyöt ovat ilmeisesti osuneet / ulottuneet vanhoihin perustuskiviin ja rakennus on "liikahtanut".

Kipsisillat on tarkistettu 11.2.2020.

Kellarissa olevat kipsisillat ovat olleet kiinni. Porraskäytävässä olevissa kipsisilloissa on havaittu aukeamista.

Turku, 11.2.2020

SM MAANPÄÄ OY



Liitteet: Halkeamakartoitus

MERKINNÄT:



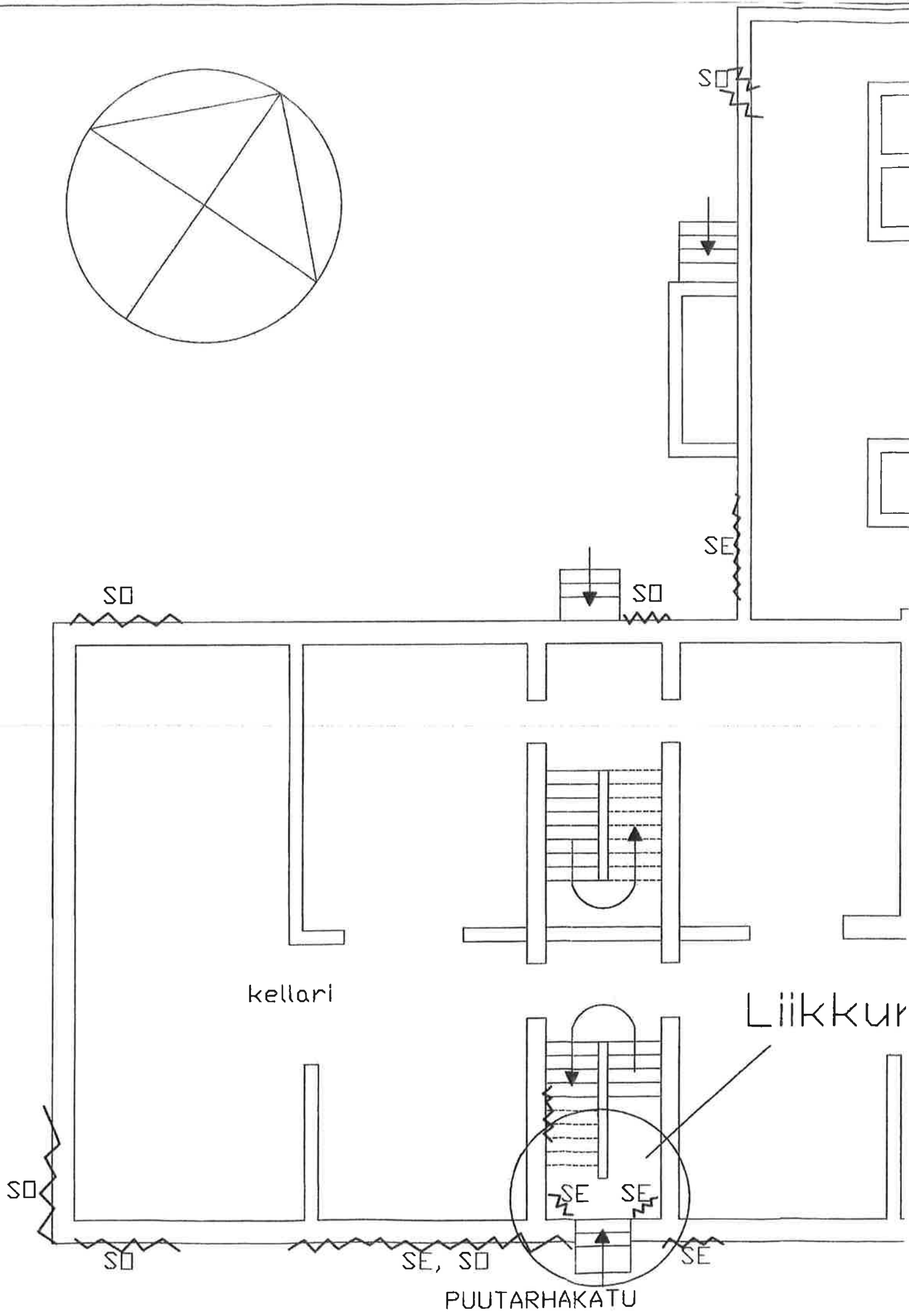
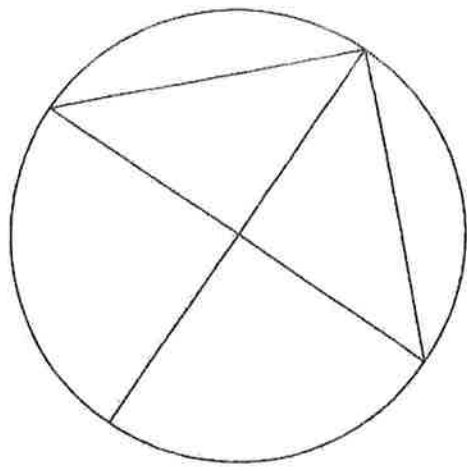
HALKEAMA

SO SOKKELI

SE SEINÄ

MITAT OTETTU VANHOISTA PIIRUSTUKSISTA!

K.osa/Kylä	Korttelit/tila	Tontti/mo	Viranom.arkistointimerk.varten	
Rakennustoimenpide			Piirustuslaji	Juoks.no
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö	Mittakaava
AS OY PÄIVÄNHÖVI PUUTARHAKATU 7A TURKU			POHJATUTKIMUSPIIRUSTUS	—
			HALKEAMAKARTOITUS	—
			Tutk. Piirt. Tark.	Pvm.
			SK	5.12.2019
			Suunnittelualue	Piir.no
				Muutos
SM MAANPÄÄ OY			GEO 13854.1	
Itäpellontie 30A, 20300 Turku 30 - Puh (02)2395000				



kellari

Liikkur

PUUTARHAKATU

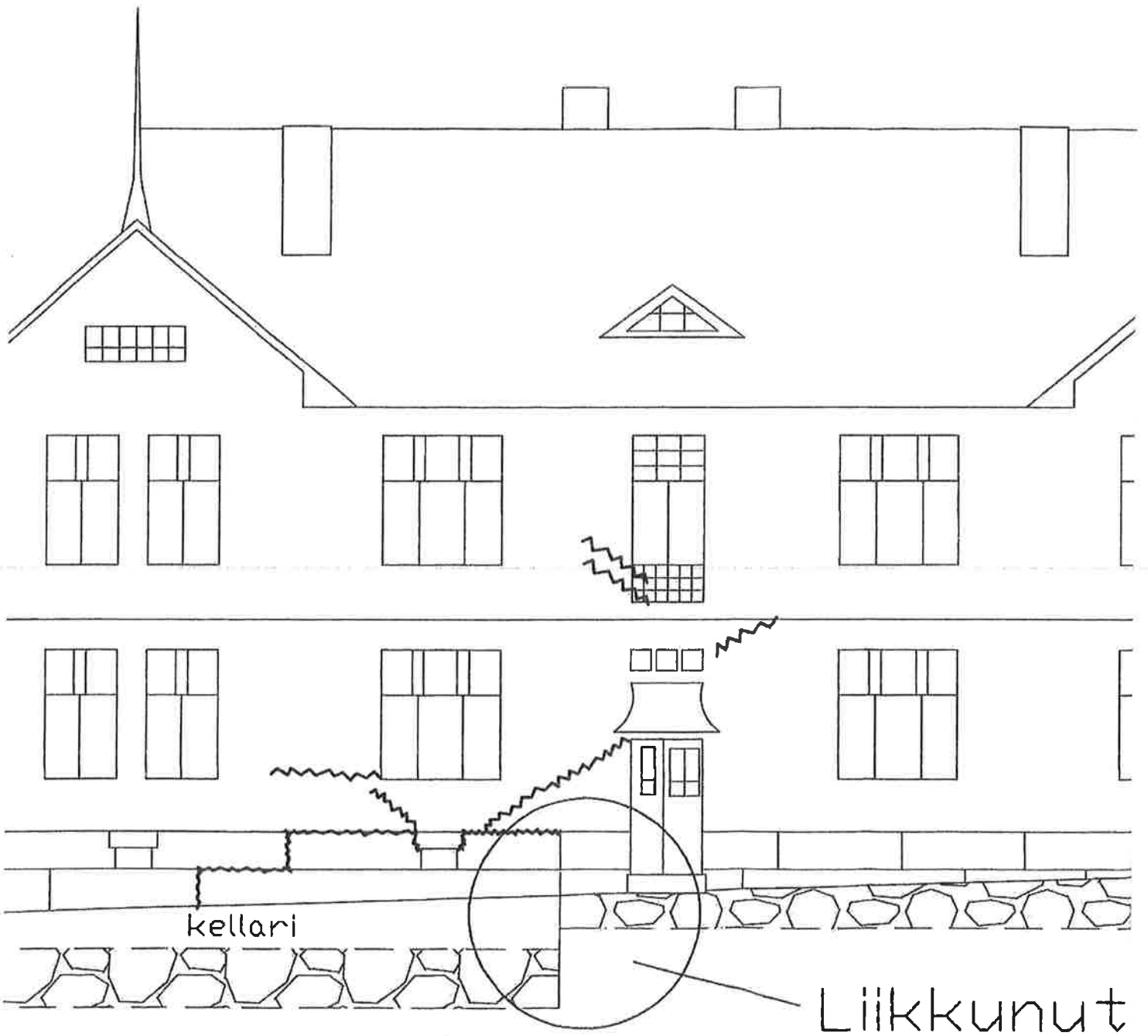
MERKINNÄT:



HALKEAMA

MITAT OTETTU VANHOISTA PIIRUSTUKSISTA!

K.osa/Kylä	Kortteli/tila	Tontti/mo	Viranom.oriatoimitusmerk.varten			
Rakennusloimenpide			Piirustuslaji	Juoka.no		
Rakennuskohteen nimi ja osoite			POHJATUTKIMUSPIIRUSTUS			
AS OY PÄIVÄNHÖVI PUUTARHAKATU 7A TURKU			Piirustuksen sisältö	Mittakaava		
			HALKEAMAKARTOITUS	—		
			Tutk.	Piirt.	Tark.	Pvm.
				SK		5.12.2019
			Suunnittelualue	Piir.no	Muutos	
SM MAANPÄÄ OY Itäpellontie 30A, 20300 Turku 30 - Puh (02)2395000			GEO	13854.2		



JULKISIVU PUUTARHAKADULTA