



Turun kaupunki
Rakennus- ja lupalautakunta

turun.kaupunki@turku.fi

TOIMENPIDEPYYNTÖ KOSKIEN RAKENNUKSEN KALLISTUMISEN PYSÄYTTÄMISTÄ

1 Toimenpidepyynnön esittäjä

Kansallis Oy, y-tunnus 1080504-8, Turku

2 Toimenpidepyynnön kohde

Asunto Oy Wilenian (y-tunnus 0220547-2) omistama asuinrakennus kiinteistöllä 853-7-2-5

3 Toimenpidepyyntö

Kansallis Oy pyytää kunnioittavasti, että Turun kaupungin rakennus- ja lupalautakunta velvoittaa Asunto Oy Wilenian pysäyttämään kiinteistöllä 853-7-2-5 sijaitsevan omistamansa asuinrakennuksen (jäljempänä ”Asuinrakennus”) enemmän kallistumisen Kansallis Oy:n omistaman tontin 853-7-2-1001 puolelle.

4 Perusteet

4.1 Asian tausta

Kansallis Oy omistaa tontin 853-7-2-1001. Tontille on 28.1.2019 vahvistettu uusi asemakaava (liite 1), joka mahdollistaa 8-kerroksisen uudisrakennuksen rakentamisen. Uudisrakennuksen rakennusala rajautuu tontin kaakkoisrajaan koko matkaltaan.

Asunto Oy Wilenia omistaa kolme tonttia, joista tontin 853-7-2-5 luoteisraja on sama kuin Kansallis Oy:n tontin edellä mainittu kaakkoisraja. Tontilla sijaitsee 1960-luvulla valmistunut Asuinrakennus, joka on rakennettu tontin luoteisrajaan kiinni. Kansallis Oy:n ja Asunto Oy Wilenian tontit ovat

naapuritontteja ja Kansallis Oy:n tontin uudisrakennus on suunniteltu rakennettavaksi kiinni Asunto Oy Wilenian Asuinrakennuksen päätyyn.

Tonttien välisen rajan paikan määrittävät rajapyykit 8 ja 9 (liite 2). Asunto Oy Wilenia on kuitenkin ilmoittanut Kansallis Oy:lle näkemyksensä, että rajapyykkien sijainti olisi virheellinen ja että Kansallis Oy:n ja Asunto Oy Wilenian välinen raja määräytyisi vuonna 1911 tehdyn tontinmittauksen perusteella. Tältä osin Kansallis Oy toteaa, että rajapyykkien paikat on määritetty 28.11.1946 suoritetussa tontinmittaustoimituksessa, jolloin on vahvistettu, että Kansallis Oy:n nyt omistaman tontin silloinen haltija Suomen Pankki hallitsee mitattua tonttia sen kyseisessä tontinmittaustoimituksessa mitattujen rajojen mukaisena (liite 3). Mainittakoon, että Asunto Oy Wilenia ei ole valittanut tästä vuoden 1946 tontinmittaustoimituksesta.

Asemakaava-alueella paikkatiedoista ja rajakäynneistä vastaa kaupunki. Turun kaupunki on tarkistanut rajapyykkien paikat 28.1.2019 vahvistetun asemakaavan kaavamuutosvaiheessa ja pyynnöstä varmuuden vuoksi vielä 9.2.2022 tehdyssä tarkistusmittauksessa (liite 4), joissa molemmissa on todettu rajan sijaitsevan Kansallis Oy:n edellä viittaamassa paikassa.

4.2 Kallistuma

Kansallis Oy havaitsi uudisrakennuksensa suunnittelun yhteydessä, että Asuinrakennus on kallistunut Kansallis Oy:n tontin puolelle. Kallistuman varmentamiseksi Turun kaupunki suoritti tarkistusmittauksen 9.2.2022. Mittaus osoitti, että Asuinrakennus on kallistunut Kansallis Oy:n tontin puolelle ja rakennus ylittää tällä hetkellä tontin rajan rakennuksen yläreunassa enimmillään 129 mm.

Asunto Oy Wilenia on seurannut Asuinrakennuksen painumakäyttäytymistä vuodesta 2001 alkaen (liite 5). Raportin mukaan Asuinrakennus painuu ja samalla kallistuu kohti Linnankatua. Raportin mukaan Asuinrakennuksen painuminen ja kallistuminen tulee jatkumaan niin kauan, kunnes se pysäytetään paaluttamalla rakennus teräspaaluin kantavaan maakerrokseen.

Asunto Oy Wilenian rakennuksen kallistuminen loukkaa oikeudettomasti Kansallis Oy:n hallintaoikeutta omaan tonttiinsa. Kallistuma aiheuttaa jo nyt Kansallis Oy:lle haittaa ja jos kallistumista ei pysäytetä, syntyy siitä suurta vahinkoa Kansallis Oy:n tontin uudisrakentamiselle mm. seuraavilla tavoilla.

- Kansallis Oy:n tontille kaavoitetun uudisrakennuksen rakennusalan leveys on vain 10 metriä. Kapea runko asettaa haasteen uudisrakennuksen sisätilojen toimivalle suunnittelulle. Kallistuma kaventaa uudisrakennuksen rakennusala ja vähentää hyödynnettävissä olevaa rakennusoikeutta sekä heikentää uudisrakennuksen tilojen toimivuutta.
- Kallistuminen käytännössä estää Kansallis Oy:n uudisrakennuksen asemakaavan mukaisen rakentamisen siihen asti, kunnes kallistuminen on pysäytetty. Uudisrakennuksen kapea rakennusala ei mahdollista uudisrakennuksen paikan siirtämistä.
- Uudisrakennushankkeen viivästymisestä syntyy Kansallis Oy:lle pääomakulua sekä menetettyjä vuokratuloja.

5 Oikeudellinen arviointi

5.1 Sovellettavat säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 momentin mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Saman lainkohdan 5 momentin mukaan rakennuksen omistajan on seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n 1 momentin mukaan rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 3 momentin mukaan, 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 ja 2 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

5.2 Arviointi tässä asiassa

Asunto Oy Wilenialla on velvollisuus pitää Asuinrakennus sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa. Nyt kysymyksessä olevassa tapauksessa Asuinrakennus on kuitenkin kallistunut siten, että kallistuminen loukkaa Kansallis Oy:n oikeutta omaan tonttiinsa ja aiheuttaa edellä kohdassa 4.2 kerrotulla tavalla Kansallis Oy:lle merkittävää haittaa.

Asuinrakennus ei myöskään enää vastaa sille aikanaan myönnettyä rakennuslupaa, sillä rakennusluvassa ei ole annettu Asunto Oy Wilenialle oikeutta rakentaa Asuinrakennusta ulottuvaksi Kansallis Oy:n tontin puolelle.

Asunto Oy Wilenia on raportin mukaan seurannut Asuinrakennuksen painumista jo vuodesta 2001 alkaen ja se on siten ollut tietoinen kallistumasta, muttei ole kuitenkaan ryhtynyt mihinkään toimenpiteisiin kallistuman korjaamiseksi tai edes pysäyttämiseksi. Kansallis Oy on huomauttanut Asunto Oy Wilenialle asiasta 3.5.2022 ja vaatinut tätä ryhtymään toimenpiteisiin kallistuman pysäyttämiseksi, mutta Asunto Oy Wilenia on kieltäytynyt ryhtymästä Kansallis Oy:n pyytämiin toimenpiteisiin.

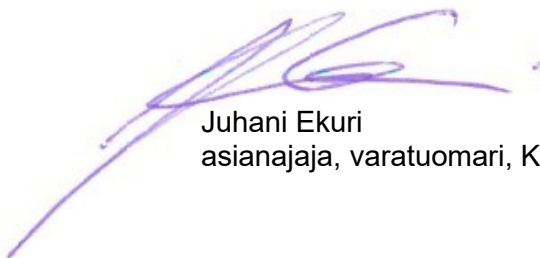
Asunto Oy Wilenia on siten laiminlyönyt edellä mainitut maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvat velvollisuutensa. Turun kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen on päätöksellään velvoitettava Asunto Oy Wilenia

oikaisemaan laiminlyöntinsä. Ottaen huomioon, että Asunto Oy Wilenia on jatkanut laiminlyöntiään siitä huolimatta, että se on ollut itse hyvin tietoinen laiminlyönnistään, tulisi Kansallis Oy:n käsityksen mukaan rakennusvalvontaviranomaisen tehostaa määräystään uhkasakolla ja teettämisuhalla jo tässä vaiheessa.

Turussa 11. elokuuta 2022

KANSALLIS OY
osakeyhtiö, Turku

Laati:



Juhani Ekuri
asianajaja, varatuomari, Kaarina

LIITTEET

1. Asemakaava
2. Karttaote
3. Tontinmittauspöytäkirja 28.11.1946
4. Turun kaupunki mittauspöytäkirja 9.2.2022
5. As Oy Wilenian rakennusten painuminen, Ramboll 26.10.2021