

Turun kaupungin Rakennusvalvonnalle

Asunto Oy Wilenia
selvityksen antajana ja toimenpidepyynnön esittäjänä

>

Kansallis Oy
alkuperäisen toimenpidepyynnön esittäjänä ja uuden toimenpidepyynnön
kohteena

1. Selvitys Turun kaupungin Rakennusvalvonnalle asiassa 853-2022-45

2. Toimenpidepyyntö

21.10.2022

Sisällysluettelo

1. VASTAUS TOIMENPIDEPYYNNÖSSÄ ESITETTYIHIN VAATIMUKSIIN.....	4
1.1. VASTAUS.....	4
1.2. PERUSTELUT.....	4
1.2.1 Asunto Oy Wilenia ei ole rikkonut Kansallis Oy:n toimenpidepyynnön perusteena olevia lainkohtia....	4
1.2.2 Kansallis Oy:llä ei ole väittämänsä oikeussuojan tarvetta	8
1.2.2.1 Kansallis Oy ei voi jälkikäteen vaatia toimenpidettä, joka sen mukaan ei ollut tarpeen asemakaavaa valmisteltaessa	8
1.2.2.2 Kansallis Oy on ollut tietoinen AB-rakennuksen painumisesta jo asemakaavamuutoksen suunnitteluvaiheessa, ja nyt esitetty toimenpidepyyntö on asemakaavamuutoksen lähtökohdan vastainen	9
1.2.2.3 Kansallis Oy:n on toteutettava uudisrakennushanke ympäristöön sopivalla ja tarkoituksenmukaisella tavalla	12
1.2.2.4 Kansallis Oy:llä on vastuu rakennushankkeen turvallisesta toteuttamisesta myös asemakaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain nojalla	13
1.2.3 Kansallis Oy:n vaatimus johtaisi lain vastaiseen kohtuuttomaan lopputulokseen	14
1.2.4 Väite rajan ylityksestä ei pidä paikkaansa.....	15
1.2.5 Lopuksi.....	16
2. ASUNTO OY WILENIAN TOIMENPIDEPYYNTÖ TURUN KAUPUNGIN RAKENNUSVALVONNALLE	16
2.1. TOIMENPIDEPYYNTÖ	16
2.2. PERUSTELUT.....	16
3. ALLEKIRJOITUS JA LIITTEET	18

PALAJA RINTANEN

TURUN KAUPUNGIN RAKENNUSVALVONNALLE

Asiat 1. **Asunto Oy Wilenian vastaus** Turun kaupungin Rakennusvalvonnan selvityspyyntöön (Liite 1) valvonta-asiassa 853–2022–45 ja

2. **Asunto Oy Wilenian toimenpidepyyntö** Turun kaupungin rakennusvalvonnalle

Kuultava / Toimenpidepyynnön esittäjä

Asunto Oy Wilenia (Y-tunnus 0220547-2)
Läntinen Rantakatu 19
20100 TURKU
(”**Asunto Oy Wilenia**” tai ”**Wilenia**”)

Asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Niina Palaja
Asianajotoimisto Palaja Rintanen & Co Oy
Linnankatu 3 B, 20100 Turku
p. 040 7061 673
sähköposti: niina.palaja@prlaw.fi

Alkuperäisen toimenpidepyynnön esittäjä

Kansallis Oy (Y-tunnus 1080504-8)
(”**Kansallis Oy**”)

Alkuperäisen toimenpidepyynnön esittäjän asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Juhani Ekuri
Asianajotoimisto Lukander Ruohola HTO
Yliopistonkatu 15 B
20100 Turku

1. VASTAUS TOIMENPIDEPYYNNÖSSÄ ESITETTYIHIN VAATIMUKSIIN

1.1. VASTAUS

Asunto Oy Wilenia on tutustunut Turun kaupungin rakennusvalvonnalle osoitettuun Kansallis Oy:n esittämään toimenpidepyyntöön liitteinen ja haluaa tulla kuulluksi asiassa.

Asunto Oy Wilenia vastustaa Kansallis Oy:n rakennusvalvonnalle esittämää toimenpidepyyntöä ja kiistää siinä esitetyn vaatimuksen perusteettomana ja kohtuuttomana.

Asunto Oy Wilenia vaatii Turun kaupungin rakennusvalvontaa hylkäämään toimenpidepyynnön tai jättämään sen kokonaan tutkimatta.

1.2. PERUSTELUT

1.2.1 Asunto Oy Wilenia ei ole rikkonut Kansallis Oy:n toimenpidepyynnön perusteena olevia lainkohtia

Kansallis Oy:n esittämät väitteet Asunto Oy Wilenian rajan yli kallistumisesta ja maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien velvollisuuksien laiminlyönnistä eivät pidä paikkaansa.

Kansallis Oy:n toimenpidepyynnössään esittämä väite Wilenian omistaman, tontilla 853-7-2-5 sijaitsevan rakennuksen ("AB-rakennus") kallistumisesta tonttien välisen rajan yli ei pidä paikkaansa. Kuten Kansallis Oy on itsekin toimenpidepyynnössään tuonut esiin, osapuolilla on erimielisyys siitä, missä tonttien välinen raja ylipäätään sijaitsee. Kyse on tältä osin naapurusten välisestä rajaa koskevasta riidasta, jonka ratkaiseminen ei kuulu tähän toimenpidepyyntöasiaan tai toimenpidepyyntöprosessiin ylipäätään. Tätä koskeva väite ja tähän väitteeseen perustuva toimenpidepyyntö tulee jättää tutkimatta.

Kansallis Oy:n toimenpidepyyntö on joka tapauksessa hylättävä, koska Asunto Oy Wilenia ei ole laiminlyönyt toimenpidepyynnön perusteeksi ilmoitettuja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia velvoitteitaan.

Kansallis Oy on vedonnut toimenpidepyyntönsä perusteena maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1, 3 ja 5 momenttiin, 167 §:n 1 momenttiin ja vielä 182 §:n 1 ja 2 momentteihin. Asiassa ei kuitenkaan ole kyse maankäyttö- ja rakennuslain 166-167 §:ssä tarkoitusta tilanteesta eikä As Oy Wilenia ole rikkonut näissä pykälissä tarkoitettuja velvoitteita. Lain 182 §:n mukaiset edellytykset vaaditun teettämisen asettamiselle eivät myöskään täyty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1, 3, ja 5 momentit

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 5 momentin mukaan rakennuksen omistajan on seurattava rakennuksen kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.¹ Juuri näin Asunto Oy Wilenia on toiminut, ja AB-rakennuksen kuntoa ja painumiskäyttäytymistä on seurattu saman asiantuntijan toimesta jo vuosikymmeniä. Asiantuntijalausuntojen mukaan AB-rakennuksen perustukset ja ylärakenteet ovat kunnossa, eikä Asunto Oy Wileniällä ole teknistä tarvetta pysäyttää rakennuksen luonnollista painumaa. Vuosien 2021 ja 2022 asiantuntijalausunnoissa (Liitteet 2 ja 3) on todettu mm. seuraavaa:

”Rakennus on kallistunut 20 vuoden tarkkailujakson aikana kohti Linnankatua n. 33-34 mm.”

”**Koska savi on pehmeää, seuraa siitä, että koheesiopaalutetut rakennukset ovat painuvia. Tämä on siis normaalia eikä kyseessä ole esim. laho tai muu vaurio perustuksissa, josta painuma mahdollisesti johtuisi.**”

”Painuma ja kallistuminen ei ole vaurioittanut As Oy Wilenian ylärakenteita.”

”**As Oy Wileniällä ei ole tästä syystä teknistä tarvetta pysäyttää painumaa.**”

Kuten Kansallis Oy:n toimenpidepyynnöstä ja etenkin sen liitteestä 5 ilmenee, Asunto Oy Wilenia on epäilemättä täyttänyt tämän velvollisuutensa seurata kantavuuden kannalta keskeisten rakenteiden kuntoa.

Asunto Oy Wilenia ei ole rikkonut mitakaan toimenpidepyynnössä esitettyjä maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaisia velvoitteita. AB-rakennus ympäristöineen on lain edellyttämällä tavalla pidetty sellaisessa kunnossa, että se täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset. AB-rakennus ei myöskään aiheuta lainkohdan tarkoittamaa ympäristöhaittaa taikka rumenna ympäristöä.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että maankäyttö- ja **rakennuslain 166 §:n 1 momentin mukaisella ympäristöhaitalla tarkoitetaan samanlaista haittaa - eli epäsiisteyttä - kuin aiemman rakennuslain (370/1958) 124 §:n 1 momentin mukaisessa muotoilussa**, joka kuului seuraavasti:

”Rakennus on ympäristöineen pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisyyden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset eikä **aiheuta epäsiisteyttä** tai rumenna ympäristöä.”

¹ Hallberg ym., Maankäyttö- ja rakennuslaki (2020, s. 1069): ”Pykälään vuonna 2015 lisätty uusi 5 momentti liittyy uuteen lakiin laajarunkoisten rakennusten turvallisuuden arvioinnista (300/2015). Momentilla ei sinänsä ole tarkoitettu lisätä rakennuksen omistajan kunnossapitovelvollisuutta eikä valvontaviranomaisten vastuuta.”

Asia on vahvistettu oikeuskäytännössä tapauksessa KHO 2003:65, jossa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n 1 momentin on vahvistettu vastaavan pääsisällöltään aiemmin voimassa olleen rakennuslain 124 §:n 1 momenttia.

Myös oikeuskirjallisuudessa lainkohtaan tehdyistä muutoksista (siirryttäessä rakennuslaista maankäyttö- ja rakennuslakiin) on todettu sama asia:

”Säännöksen 1 momentissa asetettu kunnossapitovelvoite vastaa pääsisällöltään aiemmin voimassa olleessa RakL 124 §:ssä rakennuksen omistajalle asetettuja velvollisuuksia. (Hallberg ym., Maankäyttö- ja rakennuslaki 2020, s. 1067)

Asunto Oy Wilenian rakennusten painumakäyttäytymistä on jatkuvasti seurattu ja asiantuntijoiden toimesta on todettu, että luontainen painuminen ja lievä kallistuma ei aiheuta lainkohdassa tarkoitettua toimenpiteitä vaativaa haittaa rakennukselle itselleen tai ympäristölle. Asiantuntijoiden mukaan kunnossapitovelvoitetta on noudatettu eikä toimenpiteisiin ole tarvetta ryhtyä.

Siinäkin tapauksessa, että Kansallis Oy:n väite AB-rakennuksen lievästä kallistumisesta sen tontin puolelle olisi pitänyt paikkansa, keskeistä on huomata, että tämä ei yksistään saa aikaan velvoitetta ryhtyä toimenpiteisiin eikä tarkoita, että Asunto Oy Wilenia olisi rikkonut kunnossapitovelvoitettaan.

Oikeuskäytännössä asia on vahvistettu ratkaisussa KHO 25.8.1986 T 3119:

”RakL 124 §:n nojalla määrättiin purettavaksi lujuuden kannalta vaarallinen sauna- ja varastorakennus. Lääninoikeus lausui rakennuksen osan sijaitsevan naapuritilan puolella, rakennuksen kattorakenteiden osittain pettäneen ja osan seinästä kaatuneen. Rakennusta oli pidettävä vaarallisena. **KHO kumosi rakennuslautakunnan ja lääninoikeuden päätökset ja lausui, ettei rakennus ollut vaarallinen.**” (Hallberg ym., Maankäyttö- ja rakennuslaki 2020, s. 1070)

Kun naapurin puolella oleva osittain romahtanut rakennuskaan ei ole oikeuskäytännön mukaan edellyttänyt toimenpiteitä rakennuksen omistajalta, ei lievästi kallistuneen Asunto Oy Wilenian rakennuksen – jonka osalta ei asiantuntijoiden mukaan ole teknistä paalutustarvetta - voida velvoittaa ryhtymään Kansallis Oy:n vaatimaan raskaaseen ja kalliiseen paalutusurakkaan.

Uudisrakentamista ei ole edes aloitettu ja Kansallis Oy pystyy hyödyntämään sille kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ottamalla huomioon AB-rakennuksen luontaisen painumiskäyttäytymisen. Asemakaava ei edellytä uudisrakennuksen sijoittamista kiinni AB-

PALAJA RINTAINEN

rakennukseen. Väite, että olemassa olevan rakennuksen omistajan tulee muuttaa perustuksiaan tulevan uudisrakennuksen vuoksi, on paitsi uudisrakentamista koskevien keskeisten lainkohtien ja asemakaavan valmisteluvaiheessa asetettujen edellytysten vastainen myös täysin kohtuuton.

Asunto Oy Wilenia on noudattanut maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:ssä asetettua kunnossapitovelvollisuuttaan. Asiassa ei ole olemassa sellaisia seikkoja, joiden perusteella Asunto Oy Wilenian voitaisiin katsoa rikkoneen maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:ää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:n 1 momentti

Maankäyttö- ja rakennuslain 22 luvun säännösten käsittämän ympäristöhaitan välttämiseen liittyviä velvoitteita on täsmennetty Kansallis Oy:n viittaamassa maankäyttö- ja rakennuslain 167 §:ssä 1 momentissa.

Sen mukaan rakennettu ympäristö on pidettävä rakennusluvan mukaisessa käytössä ja siistissä kunnossa.²

Asunto Oy Wilenian AB-rakennus ympäristöineen on siistissä ja hoidetussa kunnossa, ja rakennus on lainkohdan edellyttämien tavoien rakennusluvan mukaisessa käytössä eli asumiskäytössä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §

Asunto Oy Wilenia ei ole 182 §:ssä tarkoitetuina tavoina lyönyt laimin maankäyttö- tai rakennuslakiin tai sen nojalla annettuihin säännöksiin tai määräyksiin perustuvia velvollisuuksiaan. Kansallis Oy:n vaatimukset uhkasakon ja teettämisen asettamisesta ovat selvästi perusteettomia ja ne tulee hylätä.

Joka tapauksessa uhkasakon tai teettämisen asettaminen eivät tule kysymykseen, kun asiassa ei ole kysymys maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n tarkoittamien välillisten pakkokeinojen käyttämisen edellyttämästä niskoittelusta.³ Viranomaisena ei ole antanut Asunto Oy Wilenialle säännöksen todettuun laiminlyöntiin perustuvaa kehotusta oikaista menettelyään, eikä tällaiseen ole myöskään perusteita. Jotta niskoittelun tunnusmerkkien voidaan katsoa ylipäätään olevan olemassa, edellytetään velvoittavalta säännökseltä kohtuullista yksiselitteisyyttä.⁴

Asiaan soveltumattomiin maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin perustuva toimenpiteidenpyyntö on perusteeton.

² Hallituksen esityksen 101/1998 vp mukaan säännöksessä säädetään julkisen ulkotilan ja rakennetun ympäristön kaupunkikuvallisista vaatimuksista.

³ Jääskeläinen ym., Maankäyttö- ja rakennuslaki (2018, s. 805-806): ”Velvoitepäätöksen tekeminen on viranomaisen harkinnassa. Harkinnan tulee kuitenkin olla tasapuolista niin, että samankaltaisissa tilanteissa toimitaan johdonmukaisesti. -- Ennen kuin ollaan niskoittelussa, on viranomaisena yleensä kehotettu oikaistamaan virheen. Vasta jos kehotusta ei asetetussa määräajassa noudateta, etenee asia varsinaisen niskoittelun asteelle.”

⁴ Jääskeläinen ym., Maankäyttö- ja rakennuslaki (2018, s. 806)

1.2.2 Kansallis Oy:llä ei ole väittämäänsä oikeussuojan tarvetta

1.2.2.1 Kansallis Oy ei voi jälkikäteen vaatia toimenpidettä, joka sen mukaan ei ollut tarpeen asemakaavaa valmisteltaessa

1960-luvulla rakennettu Asunto Oy Wilenian AB-rakennus on perustettu koheesiopaaluilla Aurajokea ympäröivään savikerrokseen. Kyseessä on ajalleen tyypillinen ja täysin hyväksytty perustamistapa. Perustamistavalleen ja -paikalleen ominaisesti AB-rakennus painuu hitaana prosessina kuten muutkin Turun Aurajoki-rannan ja keskustan vastaavan ikäiset rakennukset.

Viimeisen 20 vuoden seurantajakson aikana painuma on ollut yhteensä 33-70 mm, eikä painumisesta ole aiheutunut haittaa AB-rakennukselle itselleen tai ympäröiville rakennuksille. Asiantuntijoiden mukaan AB-rakennuksen perustukset ovat kunnossa, eikä Asunto Oy Wilenialla ei ole teknistä tarvetta ryhtyä toimenpiteisiin painumisen suhteen. (Liite 3)

Kansallis Oy on alkanut esittämään väitteitä AB-rakennuksen kallistumisesta ja sen paalutustarpeesta vasta vuoden 2022 keväällä. Kansallis Oy on siis tuonut tämän käsityksensä esiin vasta sen jälkeen, kun asemakaavamuutos on tullut lainvoimaisesti hyväksytyksi.

Uudisrakentajana Kansallis Oy:n vastuulla on ollut huolehtia siitä, että sen suunnitteleman rakennushankkeen edellytykset ja vaikutukset ympäröivään rakennuskantaan tulevat riittävästi selvitettyiksi asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa. Näin ei kuitenkaan ole tehty, vaan vasta uuden kaavan tultua lainvoimaiseksi Kansallis Oy on yllättäen esittänyt Asunto Oy Wilenialle käsityksensä, että kaavan hyväksymisen lähtökohdaksi otetusta tiedosta poiketen uudisrakennushankkeen toteuttaminen edellyttäisikin Asunto Oy Wilenian AB-rakennuksen perustusten muuttamista.

Turun kaupunki on asemakaavaselosteeseen kirjatuin tavoin ottanut lähtökohdaksi, että Kansallis Oy:n hakemalla kaavamuutoksella ei aiheuteta muutoksia ympäristölle ja ympäröivien rakennusten painumiskäyttäytymiseen (Liite 4, Kaavaselosteen s. 13, kohta ”3.1.3.9 Rakennettavuusselvitys”).

Kun Kansallis Oy on ollut tietoinen AB-rakennuksen painumakäyttäytymisestä jo asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa ja antanut Turun kaupungin viranomaisten tästä huolimatta ymmärtää, että sen hakema rakennusoikeus on toteutettavissa aiheuttamatta muutoksia ympäröivälle rakennuskannalle, ei asemakaavan hyväksymisen jälkeen yllättäen esitettyä täysin päinvastaista toimenpidepyyntöä voi pitää hyväksyttävänä.

Tämä Turun kaupungin kaavaselosteessa omaksuma periaate on ympäristövahinkolain 1 § ja 7 §:n ja naapurussuhdelain 9 §:n lähtökohta, jonka mukaan uudisrakentajalla on ankara vastuu rakentamisensa vaikutuksista ympäristöön. Uudisrakentaja on velvollinen suunnittelemaan rakennuksensa siten, että ympäristössä jo sijaitsevat rakennukset otetaan huomioon.

Kansallis Oy:n toimenpidepyynnössä esitetty vaatimus on tämän lainsäädännössä yleisesti hyväksytyn ja Turun kaupungin asemakaavan hyväksymiselle asettamien edellytysten vastainen.

Kansallis Oy:lle ei aiheudu sen väittämää haittaa AB-rakennuksen painumisesta ja kallistumisesta.

Kansallis Oy kykenee hyödyntämään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden myös sijoittamalla rakennuksensa siten, että se ei ole kiinni AB-rakennuksessa. Kansallis Oy ei ole vielä edes hakenut rakennuslupaa uudisrakennukselleen eikä Kansallis Oy:llä sen oman ilmoituksen mukaan ole vielä olemassa edes lopullisia suunnitelmia uudisrakennuksesta.

Vallitseva tilanne voidaan siis ottaa huomioon uudisrakennusta suunniteltaessa.

Näin ollen jää täysin epäselväksi mitä Kansallis Oy:n väittämää haittaa AB-rakennuksen tiedossa oleva lievä kallistuminen voisi aiheuttaa Kansallis Oy:n tulevaisuudessa tapahtuvalle uudisrakentamiselle.

Kansallis Oy:n tulee noudattaa kaavan hyväksymisen edellytyksenä ollutta ja kaavaselosteeseen kirjattua periaatetta, jonka mukaan ympäröiville rakennuksille ja niiden perustuksille ei saa aiheutua muutoksia uudisrakentamisesta.

Seuraavissa kohdissa 1.2.2.2 ja 1.2.2.3 käsitellään tätä Kansallis Oy:n uudisrakentajan velvoitetta vielä tarkemmin.

1.2.2.2 Kansallis Oy on ollut tietoinen AB-rakennuksen painumisesta jo asemakaavamuutoksen suunnitteluvaiheessa ja nyt esitetty toimenpidepyyntö on asemakaavamuutoksen lähtökohdan vastainen

Kansallis Oy on ollut tietoinen AB-rakennuksen painumisesta jo asemakaavamuutosta hakiessaan, ainakin vuodesta 2016 lähtien. Kansallis Oy:n teettämässä Geo-Master Oy:n laatimassa rakennettavuusselvityksessä 21.9.2016 (Liite 5) on todettu seuraavaa:

”Ympäristössä olevien rakennusten puupaalujen alapäiden alapuolella on paksu savikerrostuma. Tällöin lähtökohtaisesti rakennusten perustusrakenteet, puupaalut ja maaperä **painuvat *lievästi* jatkuvana prosessina** puupaalujen alapuolella olevan savikerrostuman jatkuvan kutistumisen seurauksena.”

Kansallis Oy:n rakennettavuusselvityksessä on vielä erikseen todettu Asunto Oy Wilenian AB-rakennuksen osalta, että sen

”perustusrakenteet painuvat, painumaseurantatiedot ovat olemassa.”

Kansallis Oy on siis ollut tietoinen AB-rakennuksen perustamistavasta ja painumisesta, ja Kansallis Oy:llä on ollut käytettävissään korkeatasoista paikallista asiantuntijatietoa hankkeeseen liittyvistä selvitystarpeista ja riskeistä jo kaavan valmisteluvaiheessa. Wilenian ja Kansallis Oy:n tontit sijaitsevat Aurajoen rannassa, ja on yleisesti tiedossa oleva seikka, että alueen rakennukset painuvat epätasaisesti. Epätasainen painuminen aiheuttaa luonnollisesti myös lievää kallistumista, mikä seikka ainakin Kansallis Oy:n asiantuntijan on täytynyt ymmärtää.

Se, että sama asiantuntija, joka on avustanut Kansallis Oy:tä kaavamuutoksen valmistelussa ja, jonka tiedossa painuminen on yllä viitatus lausunnon mukaan ollut, olisi vasta asemakaavan vahvistamisen jälkeen huomannut Asunto Oy Wilenian kallistumisen yllättävänä tietona alkuvuodesta 2022, ei voi uskottavasti pitää paikkansa. Kansallis Oy:n on täytynyt olla tietoinen suunnittelemaansa hankkeeseen liittyvistä riskeistä.

Joka tapauksessa Kansallis Oy:n vastuulla on ollut selvittää nämä riskit ja ottaa ne huomioon asemakaavamuutoksen suunnitteluvaiheessa.

Turun kaupunki on asemakaavaselosteeseen kirjatun tavoin ottanut hyväksytyt asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi, että Kansallis Oy:n hakemalla asemakaavamuutoksella ei aiheuteta muutoksia ympäristölle ja ympäröivien rakennusten painumiskäyttäytymiseen.

Viranomaisen on kirjannut asemakaavan kaavaselosteeseen (Liite 4) sivulle 13, kohtaan 3.1.3.9 ”Rakennettavuusselvitys” seuraavan, niin ikään Kansallis Oy:n asiantuntijan Geo-Master Oy:n rakennettavuusselvityksestä lainatun lauseen:

”Pohjarakennustöillä ei ole vaikutusta ympäristössä olevien rakennusten painumiskäyttäytymiseen.”

”Pohjarakennustyöt As Oy Wilenian rakennuksen AB välittömässä läheisyydessä tulee ohjeistaa ottaen huomioon kaivuutyön stabiliteetti, täyttömaiden eroosio ja paalutuksen kontaktit”

Kansallis Oy:n toimenpidepyyntö ja siinä esitetty vaatimus Wilenian AB-rakennuksen perustusten muuttamisesta on näin ollen asemakaavan hyväksymiselle asetetun keskeisen edellytyksen vastainen. Viranomaisen on nimenomaan todennut, että uudisrakentajan tulee ottaa huomioon Asunto Oy Wilenian painumiskäyttäytyminen rakennushankkeensa aikana eikä toisin päin.

On selvää, että Kansallis Oy:n tulee toteuttaa asemakaavaan merkitty rakennusoikeus siten, ettei Wilenian AB-rakennuksen painumiskäyttäytymiseen vaikuteta. Sellainen tulkinta, joka johtaisi Asunto Oy Wilenian velvoittamiseen muuttaa rakennuksensa perustuksia, olisi asemakaavan ja sen vahvistamisvaiheessa vallinneiden edellytysten vastainen.

Se, että Kansallis Oy asemakaavaselosteeseen kirjatusta tiedosta huolimatta on tehnyt toimenpidepyynnön Turun kaupungille, osoittaa osaltaan sen, että Kansallis Oy ei itse ole kaavamuutosta hakiessaan kiinnittänyt viranomaisen huomiota siihen, miten uudisrakennus on suunniteltu rakennettavaksi kiinni sellaiseen rakennukseen, jolle painuminen on perustamistavasta johtuvaa normaalia käyttäytymistä.

Myöskään kaavamuutoksen valmistellut kaupunkiympäristön palvelukokonaisuuden kaavoitusyksikkö tai kaavan hyväksynyt kaupunginvaltuusto eivät ole hankkineet asiasta enempiä selvityksiä.

Hallintolain 31 §:n mukaan asian riittävä selvittäminen on nimenomaisesti viranomaisen ja varsinkin kaavamuutoksen vireille panneen asianosaisen eli Kansallis Oy:n vastuulla.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on jäänyt olennaisena seikkana tutkimatta se, onko uudisrakennus ylipäättään mahdollista rakentaa kiinni sellaiseen rakennukseen, joka perustamistavastaan johtuen hitaasti painuu.

Tästä aiheutuu muutoksia AB-rakennuksen painumiskäyttäytymiseen ja vahinkoa AB-rakennukselle, eikä uudisrakentamista tällä tavoin voida hyväksyä. AB-rakennuksen painumiskäyttäytymistä seurannut asiantuntija on todennut lausunnossaan 10.5.2022 (Liite 3) selkeine perusteluineen, että

”Rajaan rakentamisella aiheutetaan As Oy Wilenialle huomattava vaurioitumisriski - -.”

Käytännössä asemakaavan valmistelussa on siis tapahtunut virhe.⁵ Kansallis Oy on ollut tietoinen Wilenian rakennuksen painumisesta ja antanut Turun kaupungin viranomaisten ymmärtää, että sen hakema rakennusoikeus on toteutettavissa aiheuttamatta haittaa ympäristölle. Vasta asemakaavan hyväksymisen jälkeen esitetty päinvastainen toimenpidepyyntö ei ole hyväksyttävä.

Asunto Oy Wilenia ei naapuritontin omistajana voi olla vastuussa kaavan toteuttamiseen liittyvistä toimenpiteistä, kun Kansallis Oy ja kaavan hyväksynyt viranomainen eivät ole kaavan valmisteluvaiheessa tuoneet esiin tai hankkineet riittävää selvitystä tontin rakennettavuuden edellytyksistä.

⁵ HE 101/1998 vp, s. 80; ja Hallberg ym, Maankäyttö- ja rakennuslaki (2020, s. 424). Kaavaselostus on luonteeltaan asemakaavan liite, jolla on myös itsenäistä olennaista merkitystä. Mikäli asemakaavan kaavaselostuksesta ilmenee, että jotakin kaavan laatimisen kannalta olennaista seikkaa ei ole lainkaan tutkittu tai kaavan hyväksymistä koskevaa päätöstä tehtäessä ei ole ollut käytettävissä riittäviä selvityksiä ja tutkimuksia kaavan ja sen vaikutusten arvioimiseksi, on kyse kaavan valmisteluvirheestä.

1.2.2.3 Kansallis Oy:n velvollisuutena on toteuttaa uudisrakennushanke ympäristöön sopivalla ja tarkoituksenmukaisella tavalla

Laissa säädetyn yleisen lähtökohdan mukaan uudisrakentaja on itse vastuussa niistä muutoksista, joita sen asemakaavanmuutoksesta ja rakennushankkeesta aiheutuu tonttia ympäröivälle vanhemmalle rakennuskannalle eikä toisinpäin.

Ympäristövahinkolain 1 § mukaan ympäristövahinkona korvataan tietyllä alueella harjoitetusta toiminnasta johtuva vahinko, joka on ympäristössä aiheutunut esimerkiksi tärinästä tai muusta vastaavasta häiriöstä. Saman lain 7 §:n mukaan **toiminnan harjoittajalla on ankara vastuu ja se on velvollinen korvaamaan kaikki toiminnastaan aiheutuneet vahingot täysimääräisesti. Ankara vastuu tarkoittaa, että korvausvelvollisuus on silloinkin, kun vahinkoa ei ole aiheutettu tahallisesti tai huolimattomasti.**

Myös naapuruussuhdelain 9 §:n nojalla **uudisrakentajalla on tuottamuksesta riippumaton vastuu siitä, että rakennushanke on ympäristöön ja varhaisempiin rakennuksiin nähden sopiva ja turvallinen toteuttaa eikä aiheuta haittaa tai vahinkoa olemassa oleville rakennuksille.**

Kansallis Oy:llä uudisrakentajana on ollut jo asemakaavan valmisteluvaiheesta lähtien vastuu suunnitella ja toteuttaa rakennushankkeensa sellaisella tavalla, että Asunto Oy Wilenian perustamistavasta johtuva painuminen on otettu huomioon.

Mikäli Kansallis Oy todella katsoo, että uudisrakennushanke vaatii mittavan paalutusurakan AB-rakennuksessa, on tämä lain mukaan Kansallis Oy:n vastuulla ja kustannuksella toteuttava urakka.

Asunto Oy Wilenian AB-rakennuksen perustuksia ja painumiskäyttäytymistä seuranneen asiantuntijan mukaan Asunto Oy Wileniällä itsellään ei ole mitään syytä ryhtyä paalutusurakkaan.

Ramboll Finland Oy:n 10.5.2022 päivätyn asiantuntijalausunnon (Liite 3) mukaan Kansallis Oy:n uudisrakennuksen rakentaminen kiinni tonttien rajaan ja AB-rakennukseen aiheuttaa huomattavan vaurioitumisriskin Asunto Oy Wilenian AB-rakennukselle. Asiantuntijan mukaan uudisrakennuksen rakentamisessa on noudatettava seuraavia edellytyksiä:

”Työ on tehtävä siten, että Wilenian painumisolosuhteita ei nykyisistä muuteta.

[...]

edellytämme, että rakennusten välissä on riittävän suuret ja väljät siirtymärakenteet ja riittävästi etäisyyttä, joilla varmistetaan, että Asunto Oy Wilenian luonnolliseen painumiskäyttäytymiseen ei vaikuteta.”

Asunto Oy Wilenia on pyytänyt Kansallis Oy:ltä sen uudisrakennushanketta koskevat rakennussuunnitelmat, mutta Kansallis Oy on kertonut, ettei lopullisia rakennussuunnitelmia ole vielä olemassa. Hankkeella ei ole vielä edes rakennuslupaa.

Epäselväksi jää, miten Kansallis Oy on ylipäätään – kallistumisesta tai sen suunnasta riippumatta – suunnitellut uudisrakennuksen kiinnitettäväksi luontaisesti painuvaan AB-rakennukseen siten, että kaavaselosteessa edellytetyin tavoin uudisrakentamisella ei vaikuteta olemassa jo olevan rakennuksen painumiskäyttämiseen.

Kun Kansallis Oy:n hankkeen suunnitelmat eivät ole vielä edes valmiit, eikä uudisrakennukselle ole rakennuslupaa, ei Asunto Oy Wilenian väitetyn laiminlyönnin voida katsoa olevan minkäänlaisessa syy-yhteydessä Kansallis Oy:n väittämiin haittoihin.

Kansallis Oy:n suunnittelema hanke on ylipäätään hyvin riskialtis ympäröivien rakennusten perustuksille. Kansallis Oy on asemakaavamuutoksen yhteydessä esittänyt muun ohella, että uudisrakennushankkeen yhteydessä Kansallis Oy:n omistamalla tontilla sijaitsevan Suomen Pankin rakennuksen perustuksia muutetaan ja rakennus uudelleenpaalutetaan. Kun lain mukaan uudisrakentajalla on ankara vastuu mittavien pohjatöiden mahdollisesti ympäröiville rakennuksille aiheuttamasta vahingosta, Asunto Oy Wilenia pitää mahdollisena, että Kansallis Oy:n jälkikäteisesti ja keinotekoisin perustein Asunto Oy Wilenialle esittämän paalutusvaatimuksen todellisuudessa on pyrkä välttämään uudisrakentajalle kuuluvaa vastuuta niistä riskeistä, joita mittava maaperään kajoaminen alueella väistämättä aiheuttaa.

Mikäli Kansallis Oy:n hanke aiheuttaa sellaisia muutoksia, että ympäristön rakennukset on uudelleenpaalutettava, Kansallis Oy on vastuussa tarvittavien toimenpiteiden suorittamisesta ja uudisrakentamisen aiheuttamista vahingoista ympäröiville rakennuksille, eikä toisin päin.

Lain keskeisten periaatteiden vastainen hakemus, jolla pyritään säilyttämään uudisrakentajan vastuuta naapureille, on selvästi perusteeton.

1.2.2.4 Kansallis Oy:llä on vastuu rakennushankkeen turvallisesta toteuttamisesta myös asemakaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain nojalla

Maankäyttö ja rakennuslain 54 §:n mukaan

”Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”

Kansallis Oy kykenee edelleen saavuttamaan asemakaavan tavoitteen ja hyödyntämään asemakaavassa vahvistetun rakennusoikeuden sijoittamalla rakennuksensa siten, että se ei ole kiinni AB-rakennuksessa.

Toisin kuin Kansallis Oy väittää, sen tonttia koskeva asemakaava ei rajoita tätä oikeutta.

Asemakaava ei edellytä uudisrakennuksen rakentamista kiinni Asunto Oy Wilenian omistaman tontin rajaan, eikä rakennusala ole kaavassa rajoitettu 10 metrin leveyteen. Kansallis Oy:n on mahdollista hyödyntää asemakaavassa varattu 1550 neliömetrin rakennusala kokonaisuudessaan siitä huolimatta, että uudisrakennus suunnitellaan sijoitettavaksi kauemmas tonttien väliseltä rajalta.

Kansallis Oy pystyy edelleen välttämään sen väittämät, tulevaisuuteen suuntautuvat haitat sijoittamalla uudisrakennuksensa riittävän etäisyyden päähän Asunto Oy Wilenian AB-rakennuksesta ja ottamalla huomioon ympäristön lain edellyttämällä tavalla.

Kansallis Oy:n toimenpidepyyntö on siten joka tapauksessa tarpeeton eikä sille ole perusteita.

1.2.3 Kansallis Oy:n vaatimus johtaisi lain vastaiseen kohtuuttomaan lopputulokseen

Mikäli Kansallis Oy olisi kaavan valmisteluvaiheessa tuonut esiin kaikki sen käytössä olleet tiedot ympäröivästä rakennuskannasta, tai viranomaisen olisi itse hankkinut näistä seikoista riittävät selvitykset, ei asemakaava olisi koskaan voinut tulla hyväksytyksi siten, että se sallii uudisrakennuksen rakentamisen kiinni tonttien rajaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n sekä 54 §:n mukaan asemakaavan sisältövaatimuksena on, että kaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä eikä maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa.

Asemakaava ei tällä hetkellä täytä tätä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusta. Kansallis Oy itse osoittaa tämän nyt tekemällään toimenpidepyynnöllä, jossa se yllättäen väittääkin, että Wilenian AB-rakennuksen painumiskäyttämisen vuoksi uudisrakennusta ei ole mahdollista sijoittaa alun perin Kansallis Oy:n viranomaisille esittämään paikkaan eli kiinni AB-rakennukseen ilman kallista ja raskasta uudelleenpaalutusurakkaa.

Hallintolain 6 § edellyttää, että viranomaisten toimien on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden.

Kyse on suhteellisuusperiaatteesta, johon on liitetty myös kohtuullisuuden vaatimus. Viranomaisen on suhteutettava toimenpiteensä voimakkuus sen tarkoitukseen siten, että yksityisten oikeuksia rajoitetaan mahdollisimman vähän.

Kallistuman pysäyttäminen vaatisi uudelleenpaaluttamisen, jonka arvioidut kustannukset alustavien arvioiden mukaan AB-rakennuksen osalta ovat Asunto Oy Wilenialle noin 2.500.000,00 euroa. Lisäksi paalutusremontti on raskas, riskialtis ja vaativa prosessi, josta aiheutuu huomattavaa haittaa sekä rakennuksen asukkaille että ympäristölle. Yksityisomisteisen asunto-osakeyhtiön velvoittaminen näin mittavaan toimenpiteeseen ja kohtuuttomaan kustannuserään olisi ilmeistä suhteellisuusperiaatteen vastaista menettelyä,

kun kysymys on Kansallis Oy:n omankin väitteen mukaan enimmillään 129 millimetrin kallistumasta aivan AB-rakennuksen yläreunassa.

Kun Kansallis Oy:n on mahdollista edelleen suunnitella ja rakentaa uudisrakennuksensa siten, että se ei ole kiinni AB-rakennuksessa ja toisaalta kun Asunto Oy Wilenialle aiheutuisi kohtuuttomat kustannukset ja merkittävä paalutusurakka, ei ole kohtuullista velvoittaa Asunto Oy Wileniaa ryhtymään toimiin, jotka Kansallis Oy:n olisi tullut ottaa huomioon jo asemakaavan valmisteluvaiheessa.

Asemakaavan päämäärä voidaan saavuttaa ilman Asunto Oy Wilenian perustusten muuttamista. Kansallis Oy:n tontin asemakaavaan merkitty uudisrakennushanke voidaan ja se tulee toteuttaa siten, että rakennus sijoitetaan riittävän etäisyyden päähän Wilenian AB-rakennuksesta.

Toimenpidepyynnössä esitetty vaatimus ja sen hyväksyminen olisi maankäyttö- ja rakennuslain vastaista ja johtaisi Wilenian kannalta ilmeisen kohtuuttomaan lopputulokseen.

1.2.4 Väite rajan ylityksestä ei pidä paikkaansa

Asunto Oy Wilenialla ei ole ollut mitään syytä olettaa, että sen rakennuksen lievä painuminen olisi voinut tarkoittaa AB-rakennuksen yläosan kallistumista rajan yli, ennen kuin Kansallis Oy on vuonna 2022 esittänyt tällaisen väitteen.

Rajan paikkaa on sittemmin selvitetty Wilenian toimesta perusteellisesti. Kansallis Oy:n nykyisin omistama tontti on aikanaan erotettu Wilenian tontista vuonna 1911 toteutuneessa kaupassa, jolloin Wilenian tontin silloinen omistaja, G. W. Wilen, on luovuttanut Kansallis Oy:n edeltäjälle eli Suomen Pankille metrimääräisen alueen, jonka pituus on ollut Linnankadulta alkaen Kristiinankatua pitkin mitattuna 39,48 metriä sekä vastakkaiselta pitkältä sivulta 39,48 metriä (Liite 6).

Alue on määritelty sitovasti alkuperäistä kauppaa koskevilla asiakirjoissa ja tontinmittauksessa. Samat mitat on lisäksi kirjattu vielä kaupungin laatimaan vuoden 1955 asemapiirustukseen (Liite 7), joka on siis Kansallis Oy:n esittämää vuoden 1946 tontinmittauspöytäkirjaa myöhemmin laadittu asiakirja.

Kansallis Oy:n nykyisin omistamaan tonttiin voi kuulua vain se alue, joka kaupassa on alun alkaen luovutettu. Alkuperäisiä tontinrajoja käytettäessä Wilenian AB-rakennus sijaitsee Kansallis Oy:n esittämän kallistumamittauksenkin lopputulosten perusteella kokonaisuudessaan omalla tontillaan ja joka tapauksessa mittauksen virhemarginaalin puitteissa.

Väite Wilenian AB-rakennuksen kallistumisesta Kansallis Oy:n tontin puolelle on perusteeton.

Se, että Kansallis Oy tuo vasta tässä vaiheessa esiin kallistumatiedon ja perusteettomat väitteet rajanylityksestä sekä maankäyttö- ja rakennuslain laiminlyönnistä, näyttyy

PALAJA RINTAINEN

Asunto Oy Wilenialle keinotekoisena perusteena, jolla Kansallis Oy pyrkii säilyttämään Wilenialle sellaista vastuuta, joka tosiasiallisesti kuuluu Kansallis Oy:lle uudisrakentajana.

1.2.5 Lopuksi

Rakennusten luontainen painuminen ja sen johdosta tapahtuva lievä kallistuminen on Turun keskustan alueella, Aurajokirannan läheisyydessä sijaitsevalle rakennuskannalle normaalia käyttäytymistä.

Kansallis Oy:n vaatimus johtaisi mahdottomaan lopputulokseen paitsi Wilenian kannalta, tulevaisuudessa myös muiden Turun keskustassa sijaitsevien rakennusten osalta, jossa painuminen on tyypillistä maaperän vuoksi.

Kansallis Oy:n väittäminen tulkinta, jonka mukaan viime vuosituhanella rakennettujen ja aikanaan täysin hyväksytysti perustettujen rakennusten luontainen painuminen ja lievä kallistuma merkitsisivät rakennuksen omistajan kunnossapitovelvoitteen laiminlyöntiä, on täysin kestävä.

Kansallis Oy:n vaatimuksen hyväksyminen tarkoittaisi käytännössä sitä, että uudisrakentaja voisi jättää selvittämättä olennaisia seikkoja kaavan valmisteluvaiheessa ja saada sitä kautta siirrettyä vastuun olemassa olevan rakennuskannan omistajille – mukaan lukien Turun kaupungin itsensä omistamat rakennukset alueella.

2. ASUNTO OY WILENIAN TOIMENPIDEPYYNTÖ TURUN KAUPUNGIN RAKENNUSVALVONNALLE

2.1 TOIMENPIDEPYYNTÖ

Asunto Oy Wilenia vaatii, että mikäli Kansallis Oy rakentaa tontilleen asemakaavaan merkityn uudisrakennuksen, Turun kaupungin rakennusvalvonta velvoittaa Kansallis Oy:tä toteuttamaan rakennushankkeen siten, että uudisrakennuksen ja Asunto Oy Wilenian omistaman AB-rakennuksen välillä on riittävän suuret ja väljät siirtymärakenteet ja riittävästi etäisyyttä, joilla varmistetaan, että Wilenian rakennuksen luonnolliseen painumiskäyttäytymiseen ei vaikuteta.

2.2 PERUSTELUT

Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen

PALAJA RINTAINEN

ryhtyvällä on oltava hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen.

Turun kaupungin rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan maan alle rakennettaessa tulee riittävässä laajuudessa selvittää rakentamisen vaikutukset ympäristöön. Erityisesti on varmistettava, ettei rakentamisella ole vaikutusta ympäristössä jo olemassa olevien maanpäällisten ja maanalaisten rakenteiden turvallisuuteen.

Lisäksi kaupungin rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan rakennettaessa alueella, jossa on käytetty puupaaluja, muita puisia perustusrakenteita tai jossa rakenteet on perustettu maanvaraisina, ei rakentamisella saa aiheuttaa maapohjaan tai rakenteisiin siirtymiä.

Laissa ja rakennusjärjestyksessä omaksuttu selkeä lähtökohta on, että nimenomaan uudisrakentajan tehtävänä on huolehtia, että rakennuspaikan ympäristö sopii rakentamiseen, ei toisin päin.

Ramboll Finland Oy:n 10.5.2022 päivätyn asiantuntijalausannon (Liite 3) mukaisesti Kansallis Oy:n suunnitteleman uudisrakennuksen rakentamisella kiinni tonttien väliseen rajaan aiheutetaan Asunto Oy Wilenialle huomattava vaurioitumisriski.

Ramboll Finland Oy:n asiantuntijan mukaan Kansallis Oy:n uudisrakennuksen rakentamisessa on noudatettava seuraavia edellytyksiä:

”Työ on tehtävä siten, että Wilenian painumisolosuhteita ei nykyisistä muuteta.

[...]

edellyttämme, että rakennusten välissä on riittävän suuret ja väljät siirtymärakenteet ja riittävästi etäisyyttä, joilla varmistetaan, että As Oy Wilenian luonnolliseen painumiskäyttäytymiseen ei vaikuteta.”

Kansallis Oy:llä on lainmukainen velvollisuus toteuttaa rakennushankkeensa siten, että samalla huolehditaan ympäröivän rakennuskannan turvallisuudesta. Rakennushanke tulee toteuttaa siten, että Asunto Oy Wilenian luontaiseen painumiskäyttäytymiseen ei vaikuteta.

Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavan sisältövaatimukseen kuuluu, että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Samoin lainkohdan mukaan asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kansallis Oy:n velvollisuus toteuttaa rakennushanke turvallisen etäisyyden päähän on ehdoton myös maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta. Rakennushankkeen toteuttaminen kiinni tonttien rajaan ja AB-rakennukseen aiheuttaa Wilenialle kohtuutonta ja merkittävää haittaa.

PALAJA RINTANEN

Asemakaavan tavoitteet voidaan saavuttaa ja ne tulee maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n nojalla toteuttaa aiheuttamatta kohtuutonta haittaa Asunto Oy Wilenialle ja muille ympäristössä olemassa oleville rakennuksille.

Kansallis Oy:n on mahdollista sijoittaa uudisrakennuksensa turvallisuuden etäisyyden päähän Wilenian AB-rakennuksesta ja hyödyntää silti asemakaavassa varattu 1550 neliömetrin rakennusala kokonaisuudessaan. Kansallis Oy:n tonttia koskeva asemakaava ei rajoita tätä oikeutta. Asemakaava ei edellytä uudisrakennuksen rakentamista kiinni Asunto Oy Wilenian omistaman tontin rajaan eikä rakennusala ole kaavassa rajoitettu 10 metrin leveyteen. Tämä on myös Kansallis Oy:n lain mukainen velvollisuus uudisrakentajana.

3. ALLEKIRJOITUS JA LIITTEET

Turussa 21. lokakuuta 2022



Niina Palaja
asianajaja, varatuomari, Turku

- LIITE 1 Turun kaupungin Rakennusvalvonnan selvityspyyntö
- LIITE 2 Ramboll Finland Oy:n asiantuntijalausunto 26.10.2021
- LIITE 3 Ramboll Finland Oy:n asiantuntijalausunto 10.5.2022
- LIITE 4 Asemakaavatunnusta 13/2016, drno 12513-2015 koskeva asemakaavanmuutoksen selostus
- LIITE 5 Geo-Master Oy:n rakennettavuusselvitys 21.9.2016
- LIITE 6 Kansallis Oy:n omistamaa tonttia koskeva lainhuutotodistus 1.4.1911 ja sen virallinen käännös
- LIITE 7 Alueen asemapiirustus 22.4.1955