

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 295

Asunto Oy Kaarilankulman vaatimus toimenpiteisiin ryhtymisestä osoitteessa Tuurnankatu 14

TRE:5012/03.07.01/2020

Valmistelija / lisätiedot:
Heidi Ruonala

Valmistelijan yhteystiedot

Rakennuttamisjohtaja Milko Tietäväinen puh. 040 506 8600 ja lakimies
Heidi Ruonala, puh. 040 569 1218, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 124 1626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Kaupunki kiistää, että sillä olisi tuottamusta tapahtuneeseen sortumaan. Tapahtuman poikkeuksellisuuden ja ainutlaatuisuuden takia kaupunki kuitenkin toteuttaa kustannuksellaan toimenpiteet vastapenkereen rakentamiseksi kaupungin tontille siten, että As Oy Kaarilankulma voi kustannuksellaan suorittaa vaadittavat korjaustoimet omalla tontillaan tilanteen palauttamiseksi terveelliseksi ja turvalliseksi. Kaupunki ei ryhdy massanvaihtojen toteuttamiseen.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Asunto Oy Kaarilankulman vaatimus toimenpiteisiin ryhtymisestä hylätään.

Kokouskäsittely

Hanna Montonen ja Kiia Kouku poistuivat kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Heidi Ruonala oli paikalla asiantuntijana ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Aleksi Jännti teki seuraavan muutosehdotuksen: "Kaupunki kiistää, että sillä olisi tuottamusta tapahtuneeseen sortumaan. Tapahtuman poikkeuksellisuuden ja ainutlaatuisuuden takia kaupunki kuitenkin toteuttaa kustannuksellaan toimenpiteet vastapenkereen rakentamiseksi kaupungin tontille siten, että As Oy Kaarilankulma voi kustannuksellaan suorittaa vaadittavat korjaustoimet omalla tontillaan tilanteen palauttamiseksi terveelliseksi ja turvalliseksi. Kaupunki ei ryhdy massanvaihtojen toteuttamiseen."

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Erik Lydén, Ossi Aho, Sonja Harmaala ja Ilpo Sirniö kannattivat ehdotusta.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Jäntin muutosehdotuksen.

Perustelut

Tuurnankadulla Kaarilassa tapahtui liukupintasortuma helmikuussa 2020. Sortuma on pääosin osoitteessa Tuurnankatu 14 sijaitsevan Asunto Oy Kaarilankulman talon A kohdalla yhtiön omistamalla kiinteistöllä. Rakennuksen A sortumavaaran vuoksi rakennusvalvonta on 18.2.2020 määrännyt rakennuksen A käyttökieltoon. Käyttökielto on edelleen voimassa.

Asunto Oy Kaarilankulma on teettänyt selvityksiä sortuma-alueella sekä ryhtynyt toimenpiteisiin lisävahinkojen ehkäisemiseksi. Kaupunki on teettänyt tutkimuksia sortuma-alueen läheisyydessä olevien kiinteistöjen alapuoliselta luonnonsuojelualueelta ja Tuurnankadun varrelta. Tutkimuksien perusteella alueelta on teetetty vakavuustarkasteluja sekä kartoitus alueen kokonaisvarmuuden parantamiseksi tehtävistä toimenpiteistä. Vaihtoehtoina alueen vakauden parantamiseksi on esitetty vastapenkereen rakentamista, maaperän stabilointia sekä rakenteellisena ratkaisuna teräsponttiseinärakennetta, puupaalutusta ja maanaulausta. Toimenpidevaihtoehtoja on käyty läpi Tuurnankatu 14, 16, 18, 20 ja 22 kiinteistöjen haltijoille järjestetyssä tilaisuudessa 10.6.2020. Samassa yhteydessä on todettu, että kaupunki tekee erillisen päätöksen siitä, ryhtyykö se toimenpiteisiin omistamallaan luonnonsuojelualueella Vaakkolammin rannassa.

Asunto Oy Kaarilankulma on kirjeessään 31.8.2020 katsonut, että olisi oikeudenmukaista, että kaupunki ottaisi vastattavakseen sortumasta ja vahinkojen laajentumisen estämisestä johtuvat maanrakennus-/vahvistamistyöt kustannuksineen myös yhtiön omistaman kiinteistön alueella. Tätä on perusteltu sillä, että sortuma on ollut täysin yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella ja se on yhtiön käsityksen mukaan saanut alkunsa kaupungin omistuksessa olevalta Vaakkolammin ranta-alueelta. Lisäksi asiaa on perusteltu sillä, että yhtiön omistama kiinteistö on kaupungin kaavoittamalla alueella ja sekä maanrakennus- että talonrakennustyöt on aikanaan suoritettu rakentamista koskevien määräysten ja rakennusluvan ehtojen mukaisesti ja taloyhtiö on voinut olettaa rakennuspaikan olevan maaperältään ja muilta olosuhteiltaan kaikin puolin rakentamiseen sopiva ja turvallinen. Yhtiö on toimittanut lisäksi sortumaa koskevan asiantuntijalausunnon.

Yhtiölle on rakennuttamisjohtajan kirjeellä 23.9.2020 ilmoitettu, ettei kaupunki voi ottaa vastattavakseen Tuurnankatu 14 sortuman ja enempien vahinkojen ennaltaehkäisemisen vaatimia maarakennus- ja vahvistamistöitä.

Asunto Oy Kaarilankulma on kirjeessään 7.10.2020 vaatinut kaupunkia viivytyksettä suorittamaan omistamallaan kiinteistöllä sellaiset korjaustoimenpiteet, jotka ovat ehdoton edellytys ja välttämättömiä sille,

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

että asunto-osakeyhtiö pystyy suorittamaan tarvittavat korjaustoimenpiteet omistamallaan kiinteistöllä. Kirjeen mukaan käytännössä kysymys on vastapenkereen sekä sellaisen tien rakentamisesta, joka mahdollistaa vastapenkereen rakentamisen jälkeen yhtiön tontilla tarvittavien korjausten suorittamisen. Lisäksi yhtiö varaa oikeuden euromääräisen vaatimuksen esittämiseen kaupungille korjauskustannusten korvaamisesta.

Asunto-osakeyhtiön vaatimusten johdosta todetaan, ettei kaupungilla ole lakiin perustuvaa velvollisuutta ryhtyä alueella toimenpiteisiin. Kaupungin käsityksen mukaan sortuman aiheuttaja ei ole Tampereen kaupungin omistamalla alueella.

Rakennuttamisjohtajan kirjeessä todetun mukaisesti katsotaan, samoin kuin taloyhtiö, että sortuma on ollut sattumanvarainen ja yllättävä tapahtuma eikä taloyhtiö ole voinut ennakoida tai estää tapahtunutta. Myös kaupungin käsityksen mukaan kysymys on nimenomaan sortumasta eikä konsolidaation aiheuttamasta painumasta. Kaupunki kuitenkin katsoo, että lähtökohtaisesti rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla on tutkia maaperä, kokonaisstabiliteetti ja suunniteltava rakennus niin, että rakennus ja maaperä kestävät. Alueen asemakaava on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.5.1969 ja Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 11.2.1970. Kaavapäätöksessä mainitaan kaava-alueen maaperän olevan vierinkivisoraa, jota alavilla paikoilla peittää hiesusavi. Vasta viime vuosikymmeninä kaavoituksen yhteydessä on alettu tutkia maaperää tarkemmin. Tästä huolimatta vastuu riittävistä selvityksistä on ja on ollut myös Asunto Oy Kaarilankulman rakennusten rakentamisen aikaan voimassa olleen rakennuslain mukaan hankkeeseen ryhtyvällä.

Rakentaminen Tuurnankatu 14 kiinteistöllä on ilmeisen hyvin suunniteltua ja paalutuksen ansiosta rakennus ei ole sortunut. Rakentamisesta vastaava näyttää toimineen huolellisesti ja suunnittelu on ollut riittävää haastavassa paikassa. Maan sortuminen lähes 40 vuotta myöhemmin ei mitä ilmeisimmin ole ollut ennakoitavissa rakennusta suunniteltaessa ja rakennettaessa. Huolellinen suunnittelu, ajan kulumisen ja muuttuneet ilmasto-olosuhteet eivät kuitenkaan poista kiinteistön omistajan vastuuta vaurioiden korjaamisesta. Kaupungin tulee toimia yhdenvertaisesti kiinteistönomistajia kohtaan ja, vaikka kysymys on kiistatta poikkeuksellista tapauksesta, se ei voi ottaa vastuuta yksityisen kiinteistöllä tapahtuneen vahingon korjaamisesta. Edellä mainitun perusteella esitetään, ettei kaupunki ryhdy toimenpiteisiin alueella.

Tiedoksi

Asunto Oy Kaarilankulma/asianajaja Ari Kanerva, Jyrki Ottman, Pekka Rantanen, Ville-Pekka Olden, Heidi Ruonala

Liitteet

1 Liite Yla 10.11.2020 Asunto Oy Kaarilankulman kirje 31.08.2020

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

2 Liite Yla 10.11.2020 Tuurnankatu 14 lausunto sortuman luonteesta
Länsivaara 30.8.2020
3 Liite Yla 10.11.2020 Rakennuttamisjohtajan vastaus 24.09.2020
4 Liite Yla 10.11.2020 Asunto Oy Kaarilankulman kirje 07.10.2020

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja on asetettu nähtäväksi 13.11.2020 kaupungin internetsivuille
www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 16.11.2020

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin Internet-sivun <http://tampere.cloudnc.fi/fi-FI> kautta.

Pyydettyessä ote toimitetaan liitteineen.

Muutoksenhakuviranomainen

Yhdyskuntalautakunta

Tampere
16.11.2020

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§295

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Aleksis Kiven katu 14–16 C, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiainnin lomakkeella <http://www.tampere.fi/asiointi/> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.