

Tampereen kaupunki
Yhdyskuntalautakunta
Tampere

Asia:

Oikaisuvaatimus rakennuttamisjohtaja Milko Tietäväisen päätöksestä 4.12.2020 § 173.

Oikaisuvaatimuksen tekijä:

Asunto Oy City-Häme
Tampere

Asiamies ja prosessiosoite:

Asianajaja Pekka Suojanen
Asianajotoimisto Suojanen & Alanen Oy
Aleksanterinkatu 33 B, 33100 Tampere
puh 03 2236311
toimisto@suojanen-alanen.fi

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimus:

Asunto Oy City-Häme (jatkossa myös taloyhtiö) pyytää, että edellä mainittu päätös kumotaan ja Tampereen kaupunki korvaa Asunto Oy City-Hämeelle 7.939,17 € sekä huolehtii rakennusteknisin toimenpitein siitä, että kiinteistön edustalle toteutetaan vähintään 30 mm:n korkeusero (pykälä) taloyhtiön reunakivetyksen ja jalkakäytävän välille vesivahinkojen välttämiseksi jatkossa.

Taloyhtiön vaatimus on nyt määrällisesti 1.000 € pienempi kuin alkuperäinen vaade, koska Tampereen kaupunki/Raitiotieallianssi on jo korvannut taloyhtiölle alkuperäisen vaatimuksen esittämisen jälkeen 1.000 €.

Perustelut:

Asia koskee Asunto Oy City- Hämeen kiinteistölle 4.4.2018 aiheutunutta vesivahinkoa ja on suuruudeltaan yhteensä 7.939,17 euroa. Vesivahinko aiheutui siitä, että katualueen rakentamisen sekä työmaan verkkoaidan jalustan aiheuttaman veden padotuksen seurauksena rankkasateen synnyttämät sulamis- ja sadevedet pääsivät kulkeutumaan taloyhtiön sokkelin venttiilistä taloyhtiön sisätiloihin. Lisäksi rakennuksen ulkoseinää oli murjottu ulkopuolelta katutöiden yhteydessä niin, että kosteutta oli laajalti Hämeenkadun vastaisessa seinässä. Tämä ilmenee mm. kaupungin käytössä olevasta kirjeenvaihdosta.

Seuraavassa kommentoidaan 4.12.2020 tehdyn päätöksen perusteluita ja osoitetaan, miksi päätös on virheellinen ja miksi se tulee oikaista.

Lakimies Kim Pråhl toteaa omassa lausunnossaan, että jalkakäytävän pinnan korkeus ei ole noussut raitiotieuran myötä. Hänen mukaansa taloyhtiön väite siitä, että nousua olisi tapahtunut, ei pidä paikkaansa. Myöskään taloyhtiön vaatimus siitä, että kulkuovien edustalla varmistettaisiin vähintään 30 mm:n suuruinen korkeusero, ei ole hänen mukaansa kohtuudella toteutettavissa.

Tältä osin todetaan, että taloyhtiön kaupungille toimittamista valokuvista voidaan todeta aukottomasti se, että ennen Tampereen kaupungin toimenpiteitä alueella kulkuovien edustalla oli noin 50 mm ”pykälä” reunakivetyksen ja jalkakäytävän välillä juuri sitä varten, että jalkakäytävällä mahdollisesti vellova vesi ei pääse missään tilanteessa haitallisessa määrin tunkeutumaan rakennukseen. Vuosien varrella kaupunki on katutöissään pikku hiljaa nostanut jalkakäytävän tasoa ja viimeinen toimi eli työmaan verkkoaidan jalusta padotti veden niin, että se tulvi ko. venttiilistä rakennuksen sisälle. Viimeistään raitiotietieyömaan rakentamisen seurauksena tuo

”pykälä” on nyt poistunut ja siten jalkakäytävällä vellovalla vedellä on vapaa virtausmahdollisuus rakennukseen sen kaikista aukoista varsinkin, kun jalkakäytävä paikoin kaataa taloa kohden. Tuon aikaisemman ”pykälän” merkitys on ollut nimenomaan siinä, että se on vuosikymmenet estänyt jalkakäytävällä mahdollisesti padottuvan veden pääsemisen rakennukseen. Selvää on, että taloyhtiö ei ole tehnyt mitään sellaisia toimia, joiden seurauksena tuo ”pykälä” olisi poistunut. Näin ollen käsitys siitä, että jalkakäytävän pinnan nousua ei olisi tapahtunut raitiourakan myötä, on selvästi virheellinen. Korkeusasemassa on tapahtunut ainakin jokin muutos, koska tuo ”pykälä” on poistunut.

Lakimies Pråhl katsoo, että kulkuovien edustalle veden kulkemisen estävän vähintään 30 mm:n suuruisen korkeuseron rakentaminen ei ole kohtuudella toteutettavissa. Paitsi että tässä samalla vahvistetaan tapahtunut rakenneosien korkeusaseman muutos, siinä samalla vahvistetaan se, että korkeuseron rakentaminen olisi sinänsä järkevää, mutta se on ilmeisen kallista. Jos näin on ja katsotaan, että muutoksen toteuttaminen ei ole taloudellisesti järkevää, Tampereen kaupunki saa varautua siihen, että kun jatkossa vesivahinkoja syntyy veden päästessä jalkakäytävältä rakenteisiin, niistä vaaditaan aina korvaus Tampereen kaupungilta. Olisi tietenkin paljon viisaampaa toteuttaa muutostyöt nyt ja siten välttyä tulevilta korvausvaatimuksilta.

Vahingonkorvauksessa on aina kyse tuottamuksesta eli huolimattomuudesta. Tässä on muistettava se, että Tampereen kaupunki on itse jo myöntänyt, että vahinkoa ei välttämättä olisi syntynyt, mikäli raitiotietyömaan aita ei olisi asennettu kyseiseen kohtaan tai mikäli valittu aita olisi ollut eri mallinen, eli sellainen, jonka alitse vesi pääsee vapaammin kulkemaan. Tähän perustuu vaade kuivatusmaksuista. On muistettava, että talo on rakennettu 1930-luvulla ja tämä oli ensimmäinen kerta, kun kellariin tunkeutui vesi. Raitiotietyömaalla ja syntyneellä vahingolla – kellarin kastumisella - on siten suora syy-yhteys.

Aita on jo poistettu, mutta jalkakäytävän virheellinen kaato ja ”pykälän” poistuminen ovat tulleet tilalle. Kun nuo on nyt nostettu esiin, on aivan selvää, että seuraavan vesivahingon yhteydessä Tampereen kaupunki ei enää voi vedota

tietämättömyyteensä tai yllätyksellisyyteen. Jos tilannetta ei nyt korjata, kyse on myös jatkossa puhtaasta huolimattomuudesta, jopa törkeästä sellaisesta. Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että Tampereen kaupunki on jo 6.4.2018 ilmoittanut (rakennuttajainsinööri Pasi Ruohomäki), että kaupunki varmistaa vielä kadun tasaussuunnitelman ja tekee siihen tarvittavat muutokset, jotta taloyhtiön esittämä vähintään 30 mm:n pykälätoive katutasoon ja reunakivityksen välillä täyttyisi. Tätä toimenpidettä Tampereen kaupunki ei ole ainakaan vielä toistaiseksi tehnyt. Toisin sanoen, tällä hetkellä tilanne on edelleen se, että rakennettu jalkakäytävä on samalla korkeustasolla kuin kulkuovien edessä oleva rappukivetys. Lisäksi hoitamatta on edelleen se, että kaikissa tilanteissa katupinnan on kallistuttava n. 3-4 % eli 3-4 cm / metri ja sallittava veden vapaa virtaus kadun kaivoihin. Näin tilanne ei nyt ole, joten uudet vahingot ovat mahdollisia.

Lakimies Prähl viittaa myös kunnossapitovastuuseen. Vaikka Tampereen kaupunki omistaa katualueen, hänen mukaansa City-Häme on katulain mukaisessa vastuussa jalkakäytävän puhtaanapidosta. Tässä tapauksessa kuitenkin puhtaanapidolla ei ole vahingon kanssa merkitystä. Vahingon tapahtuessa jalkakäytävän ja ajoradan välissä oleva ja työmaahan kuulunut aita padotti tavalla, jonka johdosta vahinko aiheutui. Kaupungin vastuulla oli raitiotietyömaan aitaukset. Toisin kuin Prähl katsoo, vahinko ei olisi ollut vältettävissä jalkakäytävän kunnossa- ja puhtaanapidolla, koska sulamisvesillä ei ollut aidoista johtuen poistumisreittiä vaan syntyi padotustilanne, joka aiheutti vesivahingon. Lisäksi lienee riidatonta, että vaikka tontinomistajan velvollisuutena on pitää tontin kohdalla oleva jalkakäytävä käyttökelpoisena poistamalla jalankulkua haittaava lumi ja jää sekä huolehtia liukkauden torjumisesta jalkakäytävällä ja liukkauden torjumiseen käytetyn kiviaineksen poistamisesta jalkakäytävältä, pyörätien sekä rakenteellisesti toisistaan erottamattoman jalankulku- ja pyörätien kunnossapito kuuluu kunnalle. Tässä tapauksessa kyse on rakenteellisesti toisistaan erottamattomasta jalankulku- ja pyörätiestä, joten vastuu on kaupungilla.

Lakimies Prähl kyseenalaistaa myös City-Hämeen rakennuksen sokkelissa olevan ilmanvaihtoritilän tiiviyyden sekä korkeusasemaa. City-Hämeen talo on rakennettu 1930- luvulla ja kuten todettu, tämä oli ensimmäinen kerta, kun vettä pääsi kellariin.

Näin ollen ilmanvaihtoritilän korkeusasemalla tai tiiviydellä ei ole asiaan vaikutusta, mutta sillä on, että jalkakäytävän uusi korkeusasema on mahdollistanut veden pääsyn rakenteeseen. On totta, että vahinkopaikan valokuvista on havaittavissa, että ritilän alareuna on – nimenomaan vahinkohetkellä – ollut lähes kiinni alareunastaan katualueessa, mutta tämä tilanne on syntynyt vasta kadunrakentamisen myötä.

Lakimies Pråhl on arvioinut myös City-Hämeen toimittamia laskuja ja todennut, että niillä ei olisi minkäänlaista liityntää vahinkotapahtumaan. Taloyhtiö on kuitenkin maksanut kaikki kaupungille toimitettujen laskujäljennösten mukaiset maksut ja kaikki ne ovat liittyneet suoraan ko. vesivahinkoon. Kellaritila, johon vesivahinko osui, on nykyään kiinteistössä toimivan POP pankin tilaa, jossa sijaitsee pankin keittiö ja neuvotteluhuone ja jonne kulku on hissillä. On siten selvää, että kuivatus ja uudelleen rakentamisen on täytynyt tehdä huolella; kyse ei ole ollut mistään maapohjaisesta kellarista. Taloyhtiöllä on velvollisuus korjata tila sellaiseksi, kun se on ollut ennen vahinkoa. Taloyhtiöllä on vastuu vuokratun tilan toimivuudesta ja ns. asumisterveydestä.

Edellä kuvatuilla perusteilla rakennuttamisjohtaja Milko Tietäväisen päätös on virheellinen ja se tulee kumota. Kaupungin tulisi hyväksyä esitetty korvausvaade ja toteuttaa vaadittu vähintään 30 mm:n korkeusero (pykälä) taloyhtiön reunakivetyksen ja jalkakäytävän välille vesivahinkojen välttämiseksi jatkossa.

Tampereella, joulukuun 18. päivänä 2020



Pekka Suojanen

asianajaja, varatuomari

Tampere