

Katselmus

Aika Perjantai 27.11.2020 klo 9:00–9:45

Paikka Lapinkaari 21/23, Tampere

Osallistujat Kiinteistöt / As Oy Tampereen Lapinniemen Solmu ja As Oy Tampereen
Lapinniemen Luotsi / Lapinkaari 21 ja 23, Tampere

██████████	hallituksen jäsen, Solmu
██████████	rakennustekniikan asiantuntija ja osakas, Solmu
Allan Friis	hallituksen pj. / Luotsi
Lasse Mällinen (*)	isännöitsijä, Solmu & Luotsi
██████████	tekninen isännöitsijä, Solmu & Luotsi
Jukka-Pekka Alanen	asiamies, Asianajotoimisto Suojanen & Alanen Oy

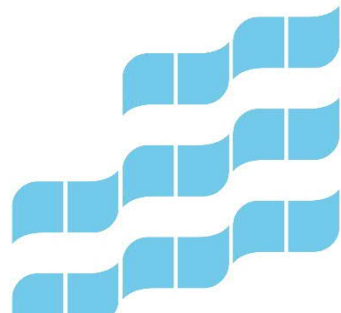
* läsnä osan aikaa

Tampereen kaupunki

Esko Lehtimäki	rakennuttajainsinööri, Tampereen Vesi
Pekka Seppä	putkimestari, Tampereen Vesi
Pekka Heinonen	hulevesiasiantuntija, Kaupunkiympäristön palvelualue
Kimmo Mäkinen	hulevesiasiantuntija, Kaupunkiympäristön palvelualue
Minna Suomela	rakenneasiantuntija, Tampereen Tilapalvelut Oy
Kimmo Myllynen	infrahallintapäällikkö, Kaupunkiympäristön palvelualue

01 Tausta ja katselmuksen tarkoitus

Todettiin, että katselmus on järjestetty liittyen kiinteistöjen As Oy Tampereen Lapinniemen Solmu (jäljempänä Solmu) ja As Oy Tampereen Lapinniemen Luotsi (jäljempänä Luotsi) asiamiehen laatimaan, Tampereen kaupungille osoittamaan korvausvaatimukseen. Tampereen kaupungin edustaja (Kimmo Myllynen) totesi, että katselmuksessa käydään läpi tapahtumien kulkua ja teknisiä seikkoja, jotta varmistutaan korvausvaatimukseen liittyvistä tapahtumista ja yksityiskohdista. Myllynen totesi, että tapauksen oikeudellinen arviointi suoritetaan erikseen ja kaupungin osalta päätäntävalta korvausvaatimuksen suhteen on yhdyskuntalautakunnalla.



2.12.2020

Dno TRE: 2356/03.07.01/2020

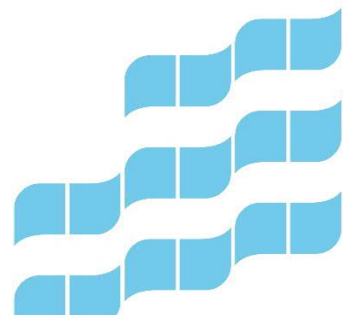
Pidettiin esittäytymiskierros. Sovittiin, että katselmuksesta laaditaan muistio.

02 Katselmuksen kulku ja todetut asiat

Käytiin läpi kiinteistön vaurioiden taustaa. Matti Pentti kertoi, että rakennukset (Solmu ja Luotsi) ovat valmistuneet vuonna 2000 ja että vuosien 2015 ja 2016 aikana kiinteistöjen pysäköintihallin pilareiden alaosissa havaittiin kuoriutumista/rapautumista siten, että rakenneteräkset tulivat vähitellen kolmen tai neljän vuoden aikana paikoin näkyviin. Kiinteistöllä on toimittua valokuvia vaurioista eri vuosilta. Pentti totesi, että vesi kulkeutuu ympäristössä (maaperä) ja Näsijärven vedenpinta on varsin lähellä rakennusten perustustasoa. Pentti kertoi Solmun sijaitsevan ”luonnonmaalla” ja Luotsin täyttömaalla. Pentti kertoi lisäksi, että noin vuonna 2015 pysäköintihallin lattialle oli noussut vesi, mistä kiinteistöillä on taltioituna kiinteistöille osoitettuja, silminnäkihavaintoihin pohjautuvia (sähköposti) yhteydenottoja. Kyseisestä vedennoususta hallin lattialle ei kiinteistöjen edustajien tietojen mukaan ole otettu yhteyttä kaupunkiin. Pentti kertoi, että pilareiden vauriot ovat aiheutuneet anturoiden pitkäaikaisesta kostumisesta. Kaupungin edustaja (Myllynen) tiedusteli korvausvaatimuksessa esitettyyn pohjautuen kiinteistön näkemystä vaurioiden syystä. Kiinteistöjen edustajat vahvistivat kiinteistöjen näkemykseksi vaurioiden syystä kaupungin hulevedet alla olevan otteen (korvausvaatimus) mukaisesti:

”Vaurion aiheuttajaksi jää jatkuvasta kapillaarisesta maakosteuden kulkeutumisesta johtuva betonin huokosveten liuenneiden suolojen kertyminen veden haihtumisvyöhykkeelle pilarien ulkopinnan tuntumaan.”

Todettiin kaupungin hulevesijärjestelmä katu- (Lapinkaari) ja puistoalueella. Alueella on pääosin betoninen hulevesiviemäriinija (300 B), joka purkaa Näsijärveen muoviputkella (halkaisija 250 mm). Tampereen Veden (jäljempänä vesilaitos) edustajan (Esko Lehtimäki) mukaan vesilaitokselle oli vuonna 2018 tullut yhteydenotto puistoväylällä havaitusta kuopasta. Vesilaitos



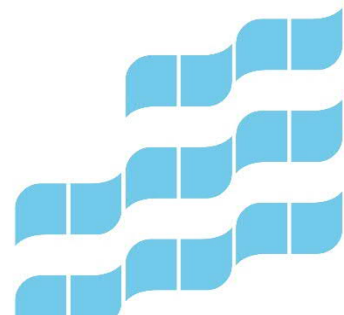
Dno TRE: 2356/03.07.01/2020

jalkakäytäväosuudelle johtuu viereiseltä ajoradalta hulevesiä ja jalkakäytävällä sijaitsevan hulevesikaivon ohi saattaa virrata vettä, joka johtuu osin pysäköintihallin luiskaan. Kaupungin edustajat totesivat, että silmämääräisesti arvioiden jalkakäytäväosuudella sijaitseva hulevesikaivo on ympäristöään jonkin verran alempana ("kuppi"), mutta on mahdollista, että kovilla sateilla kansiston ritiläaukkojen rajallisen pinta-alan vuoksi ohivirtausta tapahtuu eli kansistolle johtuva virtaava vesi ei kaikilta osin ohjaudu kaivoon ja viemäriin. Myös kiinteistöjen piha-alueilta johtuu vesiä katualueelle. Alla on valokuva (kuva 2) pysäköintihallin edustalta.



Kuva 2. Valokuva pysäköintihallin edustalta. Hulevesikaivo kuvan oikeassa ylälaidassa.

Katselmoitiin pysäköintihallin sisätiloja. Pysäköintihallin liukuoven molemmin puolin on linjakuivatussäleiköt (kuva 3) ja hallin lattiatasolla ritiläkaivot (lattiakaivot, kuva 4) osana hallin kuivatusjärjestelmää.

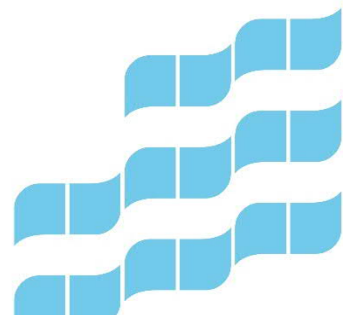




Kuva 3. Pysäköintihallin sisäpuolen linjakuivatussäleikkö.



Kuva 4. Pysäköintihallin lattiakaivo.



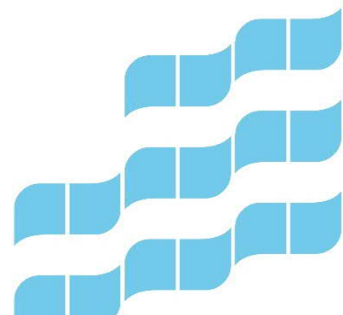
Dno TRE: 2356/03.07.01/2020

Todettiin pääpiirteittäin pysäköintihallissa kiinteistöjen pilareihin ja rakenteisiin teettämät korjaustoimenpiteet. Pentti kertoi, että pilareiden alosaan oli toteutettu kapillaarikatkot ja rakenteita oli vahvistettu teräspilarein, sillä alkuperäiset rakenteet (teräsbetonipilarit) oli alun perin mitoitettu "luille" ja niiden kantavuus oli heikentynyt vaurioiden (rapautuminen) seurauksena. Pentin mukaan pahimmin vaurioituneita olivat lähinnä kaupungin hulevesiviemäriä olevat pilarit. Pilareissa oli Pentin mukaan alun perin ollut maalipinta ja korjaustyön myötä niiden alosaan toteutettiin laastipinta. Alla on kuva (kuva 5) pilarista nykyisellään.



Kuva 5. Korjattu pilari.

Katselmuksen yhteydessä kaupungin edustaja (Myllynen) tiedusteli kiinteistöjen edustajilta lisä- ja taustatietoja (mm. valokuvat ja selvitykset). Sovittiin, että lisätietotarpeista koostetaan luettelo muistioon (ks. kohta 03 Jatkotoimenpiteet).



2.12.2020

Dno TRE: 2356/03.07.01/2020

03 Jatkoimenpiteet

Sovittiin, että kaupungin edustaja (Myllynen) laatii katselmuksesta muistion (luonnos) ja toimittaa sen osapuolten kommentoitavaksi. Kiinteistöjen asiamies totesi, että kaikki aineisto ja lisätietopyynnöt osoitetaan hänelle ja hän asioi kiinteistöjen (muiden) edustajien kanssa. Vastaavasti Kimmo Myllynen edustaa Tampereen kaupunkia. Myllynen arvioi, että korvausasian ratkaiseminen (yhdyskuntalautakunnan päätös) vuoden 2020 aikana on epätodennäköistä (mm. aineistotäydennykset) ja totesi tapauksen joka tapauksessa olevan kaupungilla akuutisti käsiteltävänä. Osapuolilla ei ollut edellä mainittuun aikatauluun liittyen huomautettavaa.

Seuraavassa on esitetty asiat, joihin kaupunki tällä erää toivoo kiinteistöltä vastauksia mahdollisimman pikaisella aikataululla:

- Valokuva perustusmontusta (rakentamisen aikainen)
 - Kiinteistön edustajat mainitsivat katselmuksessa, että tällainen valokuva olisi toimitettavissa
- Valokuvat pysäköintihallin vaurioista (mahdollisuuksien mukaan eri vuosilta)
- Onko kiinteistöjen kuivatusjärjestelyt toteutettu rakennusvalvonnan arkistosta löytyvien suunnitelmien mukaan?
 - Katselmuksen yhteydessä kiinteistöjen edustajilla ei ollut tietoa kuivatusjärjestelmistä/-järjestelyistä eikä niihin toteutetuista toimenpiteistä
- Selvitys kiinteistöjen kuivatusjärjestelmien (mm. salaojat) dokumentoiduista tarkastus-, huolto- ja korjaustoimenpiteistä
 - Dokumentit/otteet esim. kiinteistön huoltokirjasta tmv. järjestelmästä
- Kiinteistöjen korjaustarve- ja kunnossapitoselvitykset 2010-luvulta.

Muistion laati: Kimmo Myllynen

Jakelu (s-posti) kiinteistön asiamies
osallistujat, Tampereen kaupunki

