



25.05.2021

Hallintojohtaja

22 § Vahingonkorvausvaatimus, kiinteistövaurio

HEL 2020-000893 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtaja päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Hakija on 15.3.2021 esittänyt kaupungille 17 230,00 euron suuruisen vahingonkorvausvaatimuksen Fallpakankujalla, kiinteistön tontilla tapahtuneiden maanpinnan painumien vuoksi. Vaatimuksen mukaan hakija epäilee maanpainumien johtuneen kaupungin teettämästä Tankovainion alueen rakentamisesta ja siihen liittyvien, alueen vedenvirtausten muutoksista.

Lakipalvelut-yksikön päällikkö on 5.6.2020 § 111 antanut päätöksen hakijan 24.1.2020 esittämän, tuolloin vielä erittelemättömän vaatimuksen johdosta tässä asiassa. Päätöksen mukaan hakijan vaatimus on hylätty päätöksessä esitetyn perustein.

Uudessa vaatimuksessa hakija epäilee kaupungin toimineen huolimattomasti myös rakennuslupaa myöntäessään. Vaatimuksen mukaan kaupunki vastaa luvan myöntämisen perusteissa olleesta puutteellisuudesta aiheutuneen vahingon korvaamisesta. Hakija on myös tuonut esiin, että kaupunki on myöntäessään rakennusluvan hyväksynyt suunnitelmat rakennuspaikan edellyttämistä toimenpiteistä pohjanvahvistamiseksi. Hakija esittää, että jos kaupunki on myöntänyt rakennusluvan ilman, että siinä olisi edellytetty pohjanvahvistusta, on kaupunki myöntänyt rakennusluvan väärin perustein. Hakijalta on 22.3.2021 tiedusteltu, mitä rakennuslupaa tällä tarkoitetaan. Hakija on 22.3.2021 vastannut, että hakija tarkoittaa asunto-osakeyhtiölle myönnettyä rakennuslupaa. Alkuperäinen rakennuslupa on myönnetty vuonna 1989, jolloin on ollut voimassa vanha rakennuslaki (370/1958) ja rakennusasetus (266/1959).

Velan vanhentumisesta annetun lain mukaan vahingonkorvauksen vanhentuminen on katkaistava ennen kuin kymmenen vuotta on kulu-
nut vahinkoon johtaneesta tapahtumasta. Tämä tarkoittaa, että vaatimus, joka kohdistuu rakennusvalvonnan toiminnassa mahdollisesti tapahtuneeseen virheeseen vuonna 1999, on vanhentunut.

Rakennuslupa Asunto Oy Tanhuvainiolle on myönnetty vuonna 1989. Rakennusluvan liitteenä on ollut pohjatutkimusmateriaali sekä mm. ra-



25.05.2021

Hallintojohtaja

kennusten paalutussuunnitelma (teräspaalut).

Hakijan rakennusvalvonnalle toimitetuissa asemapiirroksessa vuodelta 1989 on ollut pihojen osalta toteutuksena ns. kelluva laatoitus, joille ei pääsäännön mukaan tehdä perustuksia. Terasseille ei ole tuolloin myönnetty erikseen rakennuslupaa, vaan lupaan on sisältynyt ainoastaan pihalaatoitus. Pihojen osalta ei tällä hetkellä ole tiedossa mitään erillisiä perustuksia tms., koska sinne ei ole suunniteltu rakennettavaksi mitään.

Rakennusten perustamistapana on ollut paalutus. Paalutuksen tarkempi suunnittelu ja toteutus ovat olleet hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijoiden vastuulla. Rakennuslainsäädännön ja oikeuskäytännön mukaan rakentaja on vastuussa suunnittelusta ja siitä, että esimerkiksi perustamistapa on turvallinen ja terveellinen, ja että se on paikalleen sopiva ja kestävä.

Selvyyden vuoksi todetaan vielä, että mikäli suunnittelussa tai toteutuksessa on tehty virheitä, kaupungin rakennusvalvontaviranomainen ei ole niistä vastuussa. Pohjavahvistuksia tehdään joissain tilanteissa, mutta niiden tarpeesta ja toteutuksesta päättää ensisijassa rakennusluvun hakija ja suunnittelija. Tässä tapauksessa ei ole kyse siitä, että varsinainen rakennusten perustamistapa (paalutus) olisi jotenkin pettänyt, koska vajoama on nimenomaan pihalla.

Vahingonkorvausvaatimuksessa mainitulle terassin ja varaston rakentamiselle ei ole haettu rakennusvalvonnan tietojärjestelmien mukaan mitään lupaa, joten kaupungin rakennusvalvonnassa ei ole tietoa, miten terassi ja varasto on toteutettu ja rakennettu, tai millaiset perustukset niille on tehty. Asiassa ei siten voida sulkea pois vaihtoehtoa, että maa voisi painua myös terassin ja varaston painosta, jos maaperä edellyttäisi tukevampaa perustusta, eikä sitä olisi tehty. Alkuperäisessä rakennusluvassa oli luvitettu ainoastaan pihalaatoitus.

Helsingin kaupunki on esitellyt Tankovainion alueen suunnitteluluonnokset 26.8.2014 alueen asukkaille. Suunnitelmiin on voinut myös tutustua 20.-26.8.2014 välisenä aikana sekä verkossa että myös ennakkoon ilmoitetuissa kaupungin tiloissa.

Hakijan 24.1.2020 esittämän vaatimuksen johdosta on pyydetty selvitys maanpainumista ja niihin johtuneista syistä Tankovainion rakentamisen projektinjohdolta. Saadun selvityksen mukaan kaupunki on rakentanut Tankomäen uuden alueen katuja, kunnallistekniikkaa ja taloja vuodesta 2015 lähtien ja rakennustyöt alueella ovat nyt valmistumassa.

Geoteknisen asiantuntijan antamassa selvityksessä rakentamisen aikana on seurattu alueen painumia, tärinää ja pohjavedenpinnan korkeutta.



25.05.2021

Hallintojohtaja

As Oy Tanhuvainion tontti on itäreunaltaan avokalliota ja kallioista kitkamaa-aluetta. Muilta osiltaan tontti on olemassa olevien pohjatutkimusten perusteella pääsääntöisesti saven esiintymisaluetta. Täyttöpaksuuden on arvioitu saven esiintymisalueella vaihtelevan noin 0,5...1,5 metrin välillä. Saven paksuus vaihtelee alueella aiemmin tehtyjen tutkimusten perusteella välillä 0...6 metriä, ja on suurimmillaan tontin lounaisreunalla. Kiinteistön rakennustöiden yhteydessä toteutetut täytöt putkijohtoineen on tehty maan varaan ilman pohjavahvistuksia. Alueen painuman on arvioitu 6 metrisen savikerroksen päälle asennetun 1 metrin paksuisen täytön vaikutuksesta olevan noin 200 mm täyttötyön jälkeisten 20 vuoden aikana. Tätä arviota tukee asukkaiden havainnot putkijohtovaurioiden osalta. Myös maastokatselmuksessa havaittu maanpinnan vajoamisesta johtunut perusmuurilevyn siirtyminen noin 200 mm alaspäin irti perusmuurilevyn yläreunan suojalistasta asunnon F11 kohdalla tukee painuma-arviota. Ensimmäisen 20 vuoden jälkeen painumaa on yhä jäljellä arviolta joitakin kymmeniä millimetrejä. Painumanopeus on suurimmillaan täyttötyön valmistumisen jälkeen, ja hidastuu vuosien myötä.

Työnaikaisen pohjaveden väliaikainen alentuminen puolen vuoden ajaksi on voinut aiheuttaa väliaikaisesti suuremman painumanopeuden kuin se ilman pohjaveden väliaikaista alenemista olisi ollut. Arvioitu painumanopeuden väliaikaisesta suurentumisesta aiheutunut painuman suuruus on ollut suuruusluokaltaan noin 20 mm/6kk.

Painumanopeuden väliaikainen suureneminen ei vaikuta kokonaispainuman lopulliseen arvoon, vaan osaltaan pienentää sekä jäljellä olevan painuman määrää, että painumanopeutta. Alueen painuma jatkunee vielä vuosikymmeniä savikon varaan rakennetulle täyttöalueelle luonteenomaisella tavalla, mutta jäljellä olevat painumat ovat suhteellisen pieniä.

Saadun selvityksen mukaan varsinainen syy pihojen ja maanvaraisten rakenteiden painumiin on As Oy Tanhuvainion tontilla saven esiintymisalueella toteutettu maanpinnan korottaminen täyttömaa-aineksilla ilman pohjavahvistustoimenpiteitä.

Uuden vaatimuksen johdosta geoteknisen asiantuntijan antamassa lisäselvityksessä 2015 aloituskatselmuksen suorittaneen tahon ottamista kuvista ilmenee painumaa olleen As Oy Tankovainion rakennuksissa jo ennen kaupungin aloittamaa Tankovainion alueen rakennushanketta. Keväällä 2020 Tankovainion infrauran jälkeen painumaa on tapahtunut viitisen senttiä lisää, mikä vastaa keskimääräistä arvioitua painumanopeutta (200 mm 20 vuodessa). Painumanopeus hidastuu tyypillisesti saven painuessa, mutta työnaikaisesta pohjaveden alentumisesta aiheutunut painuman kiihtyminen on mahdollisesti kompensoinut pai-



25.05.2021

Hallintojohtaja

numanopeuden hidastumista, ja tämän kompensaation suuruuden on arvioitu olevan noin 20 mm/6kk. Tämä väliaikainen pohjaveden alenemisesta aiheutunut painumanopeuden väliaikainen suurentuminen ei ole vaikuttanut painuman lopulliseen arvoon sen jatkuessa vielä kymmeniä vuosia laskennallisen 20 vuoden tarkastelujakson jälkeenkin.

Jonkinlaista viivettä rakennuksen vierustäytön painumisen jälkeisestä rakennekerrosten tiivistymisestä voi ilmetä. Tällä ei pitemmällä havaintovälillä ole suurta merkitystä. Rakennuksen nurkalla katselmuksessa havaittu pienempi painuma verrattuna seinustan osuudelle voi olla seurausta esimerkiksi paikallisesti keskimäärin pienemmästä täyttöpak-suudesta aiheutuneesta kuormituksesta.

Taloyhtiön tulkinnan mukaan painuman olisi pitänyt loppua jo vuonna 2010. Taloyhtiön näkemys painuman päättymisestä 20 vuoden kuluttua rakentamisesta eroaa asiantuntijan antamasta lausunnosta: Alueen painuma jatkuu vielä vuosikymmeniä savikon varaan rakennetulle täyttöalueelle luonteenomaisella tavalla, mutta jäljellä olevat painumat ovat suhteellisen pieniä.

Rakennuslainsäädännön ja oikeuskäytännön mukaan rakentaja on vastuussa rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä näiden edellyttämistä toimenpiteistä tontilla. As Oy Tanhuvainion suunnittelun ja rakentamisen aikana voimassa olleen suunnitteluohjeen Pohjarakennusohjeet RIL 121-1988 mukaan pohjarakennussuunnittelussa on varauduttava vähintään metrin pysyvään pohjavedenpinnan alenemiseen rakentamisen jälkeen. Pohjavahvistussuunnittelua tulee tehdä riittävä määrä ennen rakentamista, jotta tilaaja, suunnittelija ja rakentaja tietävät millaiselle maalle rakennetaan ja mitä on odotettavissa. Maa-ainesten painumaa tulee aina, mutta sen suuruutta hallitaan pohjavahvistuksella ja perustusrakenteilla.

Pelkkä vahinkotapatuma ei yksinään aiheuta kaupungille korvausvastuuta. Vahinko on aiheutunut normaalin ja ennakkoon tiedossa olleen mahdollisen maanpainumisen ja luonnonvoimien seurauksena eikä ole ollut kaupungin toimin estettävissä. Vahinko olisi voitu estää hyvällä pohjavahvistussuunnittelulla ja pohjavahvistuksella kiinteistön rakentamisen yhteydessä.

Edellä esitetyn perusteella on jäänyt näyttämättä, että vaatimuksessa kuvattu vahinko olisi syy-yhteydessä Tankovainion alueen rakentamiseen tai että vahingot hakijan kiinteistölle olisivat olleet seurausta kaupungin suorittamista toimenpiteistä. Kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen toimintaan kohdistuva korvausvaatimus on vanhentunut. Rakennusvalvonta ei myöskään vastaa rakennusten suunnittelusta tai to-



25.05.2021

Hallintojohtaja

teutuksesta, vaan hankkeeseen ryhtyvää. Kaupunki katsoo edellisten perusteella, ettei se ole korvausvelvollinen asiassa.

Tämän päätöksen yhteydessä kaupunki korostaa, että tyytymättömyys viranhaltijapäätöksiin ilmaistaan oikaisuvaatimuksen muodossa muutoksenhakuohjeiden mukaisesti. Tähän päätökseen voi hakea muutosta liitteenä olevien muutoksenhakuohjeiden mukaisesti.

Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 3 luku 2 §

Rakennuslaki 370/1958

Rakennusasetus 266/1959

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 1 luku 1 - 3 §, 6 §, 90 §

Laki velan vanhentumisesta (728/2003) 7 §, 21 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 30.12.2020 § 53

Lisätiedot

Marjo Laine, valmistelija, puhelin: 310 38506
kymp.korvausasiat(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



25.05.2021

Hallintojohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 22 §.

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



25.05.2021

Hallintojohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



25.05.2021

Hallintojohtaja

Silja Hyvärinen
hallintojohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 26.05.2021.