



§ 48

Oikaisuvaatimus itäisen kaupunkitekniikan yksikönjohtajan päätökseen § 3, 20.1.2012

Pöydälle 15.03.2012

HEL 2011-010877 T 03 01 00

Päätös

Teknisen palvelun lautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Timo Martiskainen

Lisätiedot

Juha M Lahti, tuotantopäällikkö, puhelin: +358931039626
juham.lahti(a)hel.fi
Jukka Kurko, tuotantopäällikkö, puhelin: +358931039240

Liitteet

- 1 Lisäys oikaisuvaatimukseen 31.1.2012
- 2 Oikaisuvaatimus, kiinteistövario Rautapaidantie 24 B

Otteet

Ote
asianosaiset

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös

IKT

Päätösehdotus

Teknisen palvelun lautakunta päättäneen hylätä oikaisuvaatimuksen itäisen kaupunkitekniikan yksikön johtajan 20.1.2012 § 3 tekemästä päätöksestä koskien kiinteistövariota ajalla 13.9. - 26.10.2011 Mellunkylässä.

Asiassa ei ole esitetty sellaista uutta tietoa, joiden perusteella voitaisiin todeta, että päätöksessä kohtuusyistä luvattuja toimenpiteitä ja korvaussummaa pitäisi muuttaa.

Esittelijä

Hakijat ovat vaatineet oikaisua Helsingin kaupungin rakentamispalvelun (Staran) itäisen kaupunkitekniikan yksikön johtajan vahingonkorvausvaatimusta koskevan päätökseen § 3 20.1.2012.



Kuntalain 89 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 92 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen saa tehdä sekä asianosainen eli henkilö, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, että kunnan jäsen. Hakijat omistavat kiinteistön.

Oikaisuvaatimus on kuntalain 93 §:n mukaan tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Ellei muuta näytetä, tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksen postittamisesta. Hakijoille on lähetetty päätös oikaisuvaatimusohjeineen 24.1.2012. Hakijoiden oikaisuvaatimus on saapunut 1.2.2012 ja lisäys oikaisuvaatimukseen 2.2.2012 Helsingin kaupungin kirjaamoon, mistä ne on ohjattu Staran käsiteltäväksi. Oikaisuvaatimus ja lisäys oikaisuvaatimukseen ovat saapuneet määräajan kuluessa.

Oikaisuvaatimuksen vaatimukset

Oikaisuvaatimuksen mukaan hakijat vaativat, että Stara tekee päätöksensä liitteenä olevan päivitetyn vaatimuskirjeen (15.1.2012) mukaiset korjaukset.

Vaatimuskirjeen mukaan hakijat vaativat, että sokkeli korjataan uudelleen siten, että sokkelin rakenne ei heikkene ja että se kestää myös esim. roudan vaikutukset. He vaativat, että pesutila ja kodinhoituhuone korjataan ja seinä- ja lattialaatat vaihdetaan. He vaativat myös, että takkahuoneen ja kellarin seinien vahingot tutkitaan ja korjataan. Lisäksi he vaativat kirjallisen korjaussuunnitelman ja kirjallisen sopimuksen tehtävistä toimenpiteistä, aikatauluineen ja allekirjoituksineen ja että edellä mainitut korjaukset tehdään Staran kustannuksella ja vastuulla nykyisten rakennusmääräysten mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen perusteluissa hakijat kertovat heille luvatus, että Stara laatoittaa pesu-/kodinhoituhuoneen uudelleen, laatoittaa kyseisen tilan lattian ja toimittaa tarvittavat materiaalit Starasta. Lisäksi he kertovat, että viimeisellä 10.1.2012 tarkastuskäynnillä on todettu, että pesutilan kosteusarvot ovat yli normaaliarvojen. Lisäksi he toteavat, että päätöksen perusteluissa sanotaan, että pesuhuoneen laattojen vaurion syntymääjankohtaa ja tapaa ei voida selvittää, koska pesuallas ja kaappi ovat peittäneet rikkoutuneet laatat. Tämä ei hakijoiden mukaan pidä paikkaansa, koska pesuallas ja suihkukaappi ei ole peittänyt kuin kolme rikkoutunutta laattaa. Lisäksi he tuovat ilmi, että kiinteistössä, jossa on ollut tärinämittari, ei ole kellaria, eikä siten syvää sokkelia, kuten hakijoiden kiinteistössä, joten tärinän välittymistä rakenteisiin ei voi verrata.



Sokkelissa olevan halkeaman Stara on kertaalleen korjannut. Tässä yhteydessä sokkeliin on ehdotettu tehtävän liikuntasäule, jota hakijat eivät ole siinä vaiheessa hyväksyneet, mutta nyt jälkeensä sitä vaativat. Stara on luvannut, että mikäli sokkelissa oleva rappauskorjaus halkeilee talven 2011 - 2012 aikana, Stara on valmis korjaamaan sokkelin uudelleen kevään 2012 aikana tekemällä liikuntasäulen kyseiseen kohtaan. Tämä ilmenee Staran itäisen kaupunkitekniikan yksikön johtajan päätöksestä.

Staran päätöksen mukaan se on valmis korjaamaan takkahuoneen ja kellarin seinien hiushalkeamat kittamalla ja säulemällä, sekä maalaamaan korjauksen kohteena olevat seinät kokonaan.

Kohtuusyistä Stara on päätenyt suorittamaan hakijoille yhteensä 750,00 euron korvauksen haljenneista kylpyhuoneen laatoista.

Pesutilan ja kodinhoitohuoneen korjaukseen ja seinä- ja lattia-laattojen vaihtamiseen kokonaan Stara ei ole suostunut. Perusteena on ollut se, että kylpyhuoneen seinät ovat olleet molemmilla kerroilla kuivat, lattiassa on ollut kohonneita kosteustalukemia lattiakaivon ja suihkun läheisyydessä. Perusteissa on todettu, että on täysin normaalia, että lattian laattasäuleista pääsee kosteutta laatoituksen alle. Lattia-laattojen säulat ja laatoitus itsessään ovat olleet täysin ehjät, joten lattia-laatoitusta kohtaan ei ole syntynyt korjaustarvetta Staran suorittamien maanrakennustöiden vuoksi.

Täsmennyksenä aikaisempaan päätökseen ja oikaisuvaatimuksen vaatimuksiin

10.1.2012 suoritettussa kosteustarkastuksessa ei rikkoontuneiden laattojen kohdalta ole kummaltakaan seinältä löytynyt kohonneita kosteusarvoja, vaan rakenne on ollut täysin kuiva (30 – 45*), eikä sieltä siten ole voinut kulkeutua kosteutta lattiaan. Pesutilan lattia-laatoista tai -säuleuksista ei ole löytynyt vaurioita. Lattiasta mitatut lukemat vaihtelevat reuna-alueiden täysin kuivasta lattiakaivon ja suihkun läheisyydessä olevaan kosteuteen (30 – 120*). Staran kosteusvauriotekniikan asiantuntijan mukaan lattiassa oleva kosteus johtuu lattian alle laatan säuleista sekä kaivon ja laatoituksen liitoksesta pääsevästä kosteudesta, esimerkiksi suihkun jälkeen. Tämä on normaalia, eikä voi johtua paalutustyön aiheuttamasta tärinästä.

Hakijat olivat jo ennen näitä tapahtumia suunnitelleet tekevänsä pesuhuoneremontin. Remontti oli jo aloitettu katon maalauksella.

Vahingonkorvausoikeuden periaatteisiin kuuluvan rikastumiskiellon ja edunsaamisen mukaan kukaan ei saa vahingon kärsittyään päästä vahingon aiheuttajan kustannuksella alkuperäistä parempaan asemaan. Näin ollen hakijoiden vaatimus koko kylpyhuoneen laattojen



vaihtamisesta seitsemän laatan kärsimän vahingon vuoksi on vahingonkorvausoikeudelliselta kannalta perusteeton.

Kirjallisen korjaussuunnitelman ja kirjallisen sopimuksen osalta on todettava, että Staran kosteusvauriotekniikan kosteusvaurioraportista (13.12.2011) ilmenee korjaussuunnitelma sokkelin osalta ja loput ehdotetut korjaukset ilmenevät muun muassa Staran päätöksestä.

Hakijat eivät ole hyväksyneet ehdotettuja korjaustoimenpiteitä, eivätkä korvaussummaa, vaan vaativat tarkempia tutkimuksia ja laajempia korjaustoimenpiteitä. Näin ollen kirjallista molempien osapuolien allekirjoittamaa sopimusta ei ole voitu tehdä.

Ensimmäisellä tarkastuskäynnillä Katvoilla on ollut mukana itäisen kaupunkitekniikan rakentamisen tuotantopäällikkö, vastaava työnjohtaja ja paalutusurakoitsijan edustaja. Itäisen kaupunkitekniikan edustajien kertoman mukaan hakijoille on tällöin luvattu, että Staran talonrakennuksen asiantuntijat tulevat tarkastamaan vahingot.

Tämän jälkeen Staran talonrakennuksen kosteusvauriotekniikan asiantuntija ja kosteusvauriotekniikan konsultti Travid Oy:stä ovat käyneet kohteessa tarkastuskäynneillä. Kosteusvauriotekniikan asiantuntija on kertomansa mukaan sanonut, että siitä, mitä ja kuinka paljon Stara korvaa, päättää itäisen kaupunkitekniikan rakentamisen tuotantopäällikkö. Tuotantopäällikön lupaamat korjaukset ja korvaukset eivät ole hakijoita tyydyttäneet.

Staran päätöksessä on todettu, että pesuallas ja kaappi olisivat peittäneet rikkoutuneet laatat, koska hakijat ovat kirjallisessa yhteydenottopyynnössään 30.12.2011 todenneet purkaneensa pesuhuoneen suihkukaapin paalutuksen jälkeen, jolloin laattojen halkeamat ovat paljastuneet.

Lisäksi he tuovat ilmi, että kiinteistössä, jossa on ollut tärinämittari, ei ole kellaria, eikä siten syvää sokkeliä, kuten hakijoiden kiinteistössä, joten tärinän välittymistä rakenteisiin ei voi verrata. Kalliotekniikka Consulting Oy:n antaman lausunnon mukaan koko työalueella tehtiin samankaltaisia töitä eri osissa työmaata. Kun oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa kiinteistössä aloitettiin tärinämittaus, oli kiinteistön edustaja jo reklamoinut havaitsemistaan vaurioista. Samaisen lausunnon mukaan kiinteistö, jossa tärinämittari on ollut, sijaitsee lähes samalla etäisyydellä työkohteesta kuin kyseessä oleva kiinteistö, joten näiden kiinteistöjen osalta voidaan verrata työn aiheuttaman tärinän välittymistä kiinteistöihin. Kiinteistössä, jossa tärinämittari oli taltioitiin tärinää, joka oli maksimissaan 3,97 mm/s. Lisäksi Kalliotekniikka Consulting Oy:n lausunnossa todetaan, että edellä kerrotuista syistä voidaan olettaa, että paalutustyön aikana Katvojen kiinteistöön on kohdistunut vastaavanlaista tärinää kuin kiinteistöön jossa tärinämittari



oli paalutustyön aikana. Eli tärinän arvioidaan olleen samaa luokkaa molemmissa kiinteistöissä, riippumatta rakennustavasta tai siitä onko kiinteistössä kellaria tai ei.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista uutta tietoa, joiden perusteella voitaisiin todeta, että Staran itäisen kaupunkitekniikan yksikön johtajan päätöksessä kohtuusyistä luvattuja toimenpiteitä ja korvaussummaa pitäisi muuttaa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Timo Martiskainen

Lisätiedot

Juha M Lahti, tuotantopäällikkö, puhelin: +358931039626
juham.lahti(a)hel.fi
Jukka Kurko, tuotantopäällikkö, puhelin: +358931039240

Liitteet

- 1 Lisäys oikaisuvaatimukseen 31.1.2012
- 2 Oikaisuvaatimus, kiinteistövaurio Rautapaidantie 24 B

Otteet

Ote
asianosaiset

IKT

Otteen liitteet
Kunnallisvalitus,
oikaisuvaatimuksen johdosta
annettu päätös

Päätöshistoria

Yksikönjohtaja 20.01.2012

HEL 2011-010877 T 03 01 00

Päätös

Yksikönjohtaja päätti suorittaa kohtuussyistä R. ja J. Katvalle yhteisesti 750,00 euroa haljenneista kylpyhuoneen laatoista.

Lisäksi Stara korjaa takkahuoneen seinässä olevan halkeaman kittaamalla ja saumanauhalla, sekä maalaamaan koko seinän uudelleen. Kellarin kipsilevyseinässä oleva halkeama korjataan samalla tavalla.

Mikäli sokkelin halkeaman rappauskorjaus halkeilee talven 2011-2012 aikana, Stara on valmis korjaamaan sen uudelleen keväällä tekemällä liikuntasauvan kyseiseen kohtaan.



Päätöksen perustelut

Hakemuksen mukaan Riitta ja Jyrki Katvan kiinteistö on vaurioitunut kohteen läheisyydessä Hietajärvenpolulla suoritettujen paalutustöiden yhteydessä 13.9. – 26.10.2011 välisenä aikana. Kohteessa on tehty alkukatselmus 13.9.2011 Kalliotekniikka Consulting Engineers Oy:n toimesta ennen paalutustöiden aloitusta. Katselmuspöytäkirjan mukaan katselmuksessa havaittiin saunan kiukaan yläpuolinen pintahalkeama. Kohteessa tehtiin loppukatselmus 26.10.2011 edellä mainitun yrityksen toimesta, jolloin havaittiin lisäksi kylpyhuoneen seitsemän (7) laatan olevan rikkoontunut, nämä halkeamat on havaittu paalutustyön jälkeen suihkukaappia purettaessa. Lisäksi takkahuoneen Gyproc –levysaumassa on halkeama sekä eteläpään sokkelissa on halkeama. Nämä molemmat pöytäkirjat on allekirjoituksellaan vahvistanut myös hakija Jyrki Katva.

Riitta ja Jyrki Katva ovat vaatineet Helsingin kaupungin Staraa korvaamaan omistamalleen kiinteistölleen aiheutuneet vahingot. Hakijat ovat vaatineet Staraa korjaamaan takkahuoneen Gyproc –seinässä ja kellarin seinässä olevat halkeamat sekä sokkelissa olevan halkeaman. Lisäksi he vaativat koko kylpyhuoneen seinä- ja lattialaatoituksen purkamista sekä uusien laattojen asentamista.

Hakijoiden mukaan kiinteistössä ilmenneet vauriot ovat aiheutuneet Staran suorittamien paalutustöiden vuoksi. Vaikka kyseisen kohdan lähistöllä Hietajärvenpolulla on ollut Staran paalutustyömaa, siitä ei olisi pitänyt aiheutua vahinkoja Katvojen kertomalla tavalla.

Kylpyhuoneen seinälaatoituksessa olevat halkeamat on havaittu suihkukaapin poistamisen jälkeen, näin ollen ko. vaurion syntymisajankohtaa ja syntytapaa ei voida luotettavasti selvittää.

Kalliotekniikka Consulting Engineer Oy:n 13.1.2012 tekemän raportin mukaan suoritettujen värinämittausten ja sovellettavien raja-arvojen mukaan Staran suorittamat maanrakennustyöt eivät ole voineet aiheuttaa vaurioita normaalikuntoiselle hyvää rakennustapaa noudattaen rakennetulle rakennukselle.

Staran kosteusvauriotekniikka on suorittanut kosteusmittaukset kohteessa kaksi (2) eri kertaa, raportti päivätty 13.12.2011 ja uudelleen 10.1.2012. Kosteusvauriotekniikan Alpo Valkaman raporttien mukaan saatujen tulosten perusteella voidaan todeta, että kylpyhuoneen seinät olivat molemmilla kerroilla kuivat, lattiassa oli kohonneita kosteuslukemia lattiakaivon ja suihkun läheisyydessä. On täysin normaalia, että lattian laattasaumoista pääsee kosteutta laatoituksen alle. Lattialaattojen saumat ja laatoitus itsessään olivat täysin ehjät ja näkemyksemme mukaan lattialaatoitusta kohtaan ei synny korjaustarvetta Staran suorittamien maanrakennustöiden vuoksi.



Edellä kerrotun perusteella Stara ei katso olevansa velvollinen korvaamaan koko kylpyhuoneen seinien ja lattioiden uudelleen laatoittamista. Koska seinälaatoituksessa on havaittu halkeamia paalutustöiden jälkeen, kun suihkukaappi on poistettu, on kohtuullista korvata laatoista ja työstä yhteensä 750,00 euroa.

Korvausvaatimuksen kohtuullistamisessa on otettu huomioon vauriot suhteutettuna kiinteistön ikään, kuntoon ja hyvään rakennustapaan.

Maksu suoritetaan hakijan ilmoittamalle pankkitilille.

Päätösluettelonote Riitta ja Jyrki Katva ja itäinen kaupunkitekniikka.

Lisätiedot

Lahti Juha M, puhelin: +358931039626
juham.lahti(a)hel.fi