

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 188

§ 188

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, Riihiniityntie 23, kiinteistö 49-60-129-21 (pöydälle 27.10.2022)

Valmistelijat / lisätiedot:
Liedes Nestori

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijänä on kiinteistöstä [REDACTED] osan omistavan Asunto Oy Nevasaran hallituksen puheenjohtaja, joka edustaa ko. asunto-osaakeyhtiötä.

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan asia koskee Asunto Oy Nevasaran vesivahinkoa, joka olisi hänen näkemyksensä mukaan tapahtunut tontin [REDACTED] yläpuolisten hulevesien aiheuttamana. Toimenpidevaatimuksen tekijä odottaa Espoon kaupungin ryhtyvän pikaisesti toimenpiteisiin ja korjaavan ongelman, jonka Jupperin yläpuoliset hulevedet ovat toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan aiheuttaneet tontille ja omaisuudelle. Lisäksi toimenpidevaatimuksen tekijä vaatii Espoon kaupunkia korvaamaan aiheutuneet lakimieskulut Asunto Oy Nevasaralle.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on vaatinut asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

Toimenpidevaatimus käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisena jatkuvan valvonnan asiana, joka kohdistuu tontin [REDACTED] yläpuolisiin kiinteistöihin. Tässä päätöksessä ei oteta kantaa mahdollisiin vahingonkorvausoikeudellisiin seikkoihin.

Kiinteistön [REDACTED] lainvoimaisessa rakennusluvassa ei ole määräyksiä hulevesien johtamisesta. Kiinteistön [REDACTED] lainvoimaisen rakennusluvan mukaan pintavedet puretaan ao. kiinteistön ja kiinteistön [REDACTED] väliseen avo-ojaan (lupa 49-1998-387).

MRL 13 a luku hulevesiä koskevine määräyksineen (erityisesti MRL 103 k §) soveltuu tavanomaisesti uudisrakennusrakennushankkeisiin, jolloin MRL:n mukaisessa lupaharkinnassa voidaan antaa määräyksiä hulevesien hallinnasta rakennuspaikalla. Käsillä olevassa tapauksessa naapurikiinteistöjen viimeisin MRL:n mukainen lupa (49-2005-1985) on vuodelta 2005.

Vaikka MRL 103 h §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista, rakennusvalvonnassa ei tulkita MRL 103 k §:ä siten, että sen nojalla annettaisiin määräyksiä taannehtivasti kiinteistöille, joiden pintavesien tai hulevesien hallinta on jo myönnettyjen lainvoimaisten lupien mukaista. Rakennustyössä on noudatettava pääpiirustuksia. Jos rakentaminen tai pihajärjestelyt halutaan toteuttaa vahvistetuista piirustuksista poikkeavasti, on muutokselle haettava uusi rakennuslupa tai toimenpidelupa.

MRL 165 §:ssä säädetään puolestaan luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta. Suoritettuna paikalla käynnin mukaan kiinteistöillä ei ole suoritettu sellaisia maanpinnan luonnollista korkeutta muuttavia toimenpiteitä, tai muitakaan sellaisia toimenpiteitä, jotka olisivat muuttaneet luonnollista vedenjuoksua kiinteistöillä siten, kuin MRL 165 §:ssä on säädetty.

Lisäksi on huomioitava, että valuvien vesien täysin aiheuttamaton hallinta on usein haastavaa, ja osin mahdotonta. Näin on erityisesti suurten lumimäärien sulaessa ja poikkeuksellisten runsaiden sateiden aikana. MRL 165 § edellyttää, että naapurin tehdyt toimet aiheuttavat huomattavaa haittaa, jotta se ylittää valvontaviranomaisen puuttumiskynnyksen.

Hulevesiä koskevat riitatilanteet ovat usein myös yksityisoikeudellisia. Pelkkä veden tai kosteuden johtuminen ei vielä luo vastuuta kiinteistölle, jolta vettä tai kosteutta johtuu. Myös haittaa kärsivällä kiinteistöllä on vastuu kosteudenhallinnasta omalla kiinteistöllään.

Kaupunkitekniikan keskuksen selvityksessä on arvioitu, että kiinteistölle ■■■■■ tullut vesivahinko on aiheutunut ympäröivän alueen kiinteistöjen ja kadun hule- ja vajovesien virtaussuuntien muuttumisesta, alueella korkealla olevan pohja- ja orsiveden pinnasta sekä osittain kiinteistön rakentamistavasta.

Johtopäätös

Valvonta-asian tutkinnassa ei ole ilmennyt seikkoja, jonka mukaan toimenpidepyynnön kohteina olevien kiinteistöjen hulevesien tai luonnollisen valuman hallinta olisi lainvastaista (MRL 103 k § ja 165 §). Kiinteistöjen ■■■■■ ja ■■■■■ hulevesien ohjaus on linjassa lainvoimaisten lupien kanssa, jotka on kiinteistöille myönnetty. Sellaisia seikkoja, joiden perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tulisi ryhtyä toimenpiteisiin toimenpidepyynnön johdosta, ei ole esitetty.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

MRL 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen

voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Saman säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Bjarne Häggmanin kannattamana seuraavan palautusehdotuksen: ”Ympäristö ja rakennuslautakunta toimiessaan maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 13a mainittuna monijäsenenä toimielimenä palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että se edellyttää kaupunkia (kaupunkitekniikan keskusta) laatimaan suunnitelman Jupperinmetsä-kadun hulevesien johtamiseksi hallitusti pois kadun varressa kulkevista ojista niin, että ojiin päätyvät hulevedet eivät valu hallitsemattomasti kadun varren kiinteistöille. Suunnitelman tulee koskea ainakin Jupperinmetsä 12-16 välistä katualuetta, jossa kadussa on notkelma-alue. Suunnitelman tulee sisältää toteutussuunnitelma, jossa tarvittavat toimenpiteet suunnitellaan tehtäväksi ilman tarpeetonta viivytystä.”

Keskustelun asian palauttamisesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, vastustaako kukaan Niemisen palautusehdotusta. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen palautusehdotuksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö ja rakennuslautakunta toimiessaan maankäyttö- ja rakennuslain luvussa 13a mainittuna monijäsenenä toimielimenä palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että se edellyttää kaupunkia (kaupunkitekniikan keskusta) laatimaan suunnitelman Jupperinmetsä-kadun hulevesien johtamiseksi hallitusti pois kadun varressa kulkevista ojista niin, että ojiin päätyvät hulevedet eivät valu hallitsemattomasti kadun varren kiinteistöille. Suunnitelman tulee koskea ainakin Jupperinmetsä 12-16 välistä katualuetta, jossa kadussa on notkelma-alue. Suunnitelman tulee sisältää toteutussuunnitelma, jossa tarvittavat toimenpiteet suunnitellaan tehtäväksi ilman tarpeetonta viivytystä.

Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohteet

Kiinteistö [REDACTED]

Omistajat [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]

Omistajat [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]

Omistajat [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]

Omistaja [REDACTED]

Toimenpidevaatimuksen tekijä

Kiinteistö [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Asunto Oy Nevasaran hallituksen puheenjohtajana

Asian selostus

Toimenpidevaatimus ja sen perustelut

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan asia koskee Asunto Oy Nevasaran vesivahinkoa, jonka toimenpidevaatimuksen tekijä esittää tapahtuneen tontin [REDACTED] yläpuolisten hulevesien aiheuttamana.

Toimenpidevaatimuksen tekijä odottaa Espoon kaupungin ryhtyvän pikaisesti toimenpiteisiin ja korjaavan ongelman, jonka Jupperin yläpuoliset hulevedet olisivat aiheuttaneet tontille ja omaisuudelle.

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan Espoon kaupunki johtaa hulevesiä osoitteissa [REDACTED] (kiinteistöt [REDACTED] ja [REDACTED] sijaitsevien tonttien välille Jupperinmetsän ali rakennettua putkea pitkin. Toimenpidevaatimuksen tekijä katsoo, että tästä eteenpäin hulevesien hallinta on laiminlyöty ja päätepisteenä näille kaupungin ohjaamille sekä muiden ympäröivien kiinteistöjen (jotka sijaitsevat osoitteissa [REDACTED], [REDACTED], kiinteistöt [REDACTED] ja [REDACTED]) hulevesille on Asunto Oy Nevasaran ja viereisen kiinteistön välinen raja.

Asunto Oy Nevasara on tehnyt asiaan liittyen 9.2.2021 kantelun eduskunnan oikeusasiamiehelle ja vetoaa toimenpidepyynnössään kantelun johdosta annettuun päätökseen.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on perustellut vaatimustaan seuraavasti:

Kaupungin vastuu hulevesien hallinnasta ja suunnittelusta perustuu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 103 i §:ään. Sen mukaan yleinen vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella kuuluu kunnalle. Kunnan tulee lisäksi huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin.

Vastaavasti kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (MRL 103 e §). Näin myös Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 16 § mukaan: Hulevedet ja perustusten

kuivatusvedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Tarvittaessa kunnan määräämä monijäseninen toimielin voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi (MRL 103 k §).

Jos hulevesistä aiheutuvan haitan poistaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan monijäseninen toimielin voi kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan määrätä kiinteistön tai kiinteistöjen hulevesien johtamisesta tai muista hulevesien hallinnan toimenpiteistä (MRL 103 k §).

Toimenpidevaatimuksen tekijä tuo esiin, että kunta vastaa yleisesti hulevesien hallinnan järjestämisestä ja kiinteistön omistajien tulee huolehtia oman kiinteistönsä hulevesistä niin, ettei ympäröiville kiinteistöille aiheudu vesistä haittaa. Jos kiinteistön omistaja laiminlyö veloitteensa, kunnan tulisi antaa määräys haitan poistamisesta.

Toimenpidevaatimus perusteluineen, kantelu eduskunnan oikeusasiamiehelle ja eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätös ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Asian aiempi käsittely

Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskuksen edustaja on käynyt paikan päällä 1.11.2017. Kaupunkitekniikan edustaja on selvittänyt asiaa ympäristökeskuksen edustajan kanssa. Keskustelun pohjalta kaupunkitekniikan keskus on toimittanut asunto-osakeyhtiölle vastauksen, jossa todetaan, että naapurin kiinteistön alueella on aikoinaan ollut vesilammikon kuivatus, joka on saattanut aiheuttaa virtausuunnan muutoksen maan alla aiheuttaen kiinteistön vesivahingon.

Paikalla on käyty toisen kerran 20.12.2017, jolloin paikalla käyntiin ovat osallistuneet Espoon kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen edustajat. Käynnin aikana havaittiin kyseessä olevan pohja- tai orsivesiä yhdessä kiinteistöjen hulevesien kanssa. Pohja- ja orsivesi ilmeni lähellä olevan tontin kaivannon pohjaan tulleesta vedestä ja toisen omakotitalon salaojatyömaan yhteydessä, jossa vesi nousi kaivantoon.

Eduskunnan apulaisoikeusasiamies on antanut 9.5.2022 asiassa oheismateriaaliksi liitetyn päätöksen (EOAK/965/2021).

Rakennuslakimies on 23.6.2022 tuonut kiinteistön [REDACTED] osaomistajalle esiin mahdollisuuden saattaa valvonta-asia ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi.

Kuuleminen

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajille on varattu tilaisuus tulla asiassa kuulluksi 1.8.2022 ja 2.8.2022 päivätyillä kuulemiskirjeillä.

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevien kiinteistöjen omistajat eivät ole käyttäneet tilaisuuttaan tulla kuulluksi asiassa.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 173

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijänä on kiinteistöstä () osan omistavan Asunto Oy Nevasaran hallituksen puheenjohtaja, joka edustaa ko. asunto-osakeyhtiötä.

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan asia koskee Asunto Oy Nevasaran vesivahinkoa, joka olisi hänen näkemyksensä mukaan tapahtunut tontin () yläpuolisten hulevesien aiheuttamana. Toimenpidevaatimuksen tekijä odottaa Espoon kaupungin ryhtyvän pikaisesti toimenpiteisiin ja korjaavan ongelman, jonka Jupperin yläpuoliset hulevedet ovat toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan aiheuttaneet tontille ja omaisuudelle. Lisäksi toimenpidevaatimuksen tekijä vaatii Espoon kaupunkia korvaamaan aiheutuneet lakimieskulut Asunto Oy Nevasaralle.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on vaatinut asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

Toimenpidevaatimus käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisena jatkuvan valvonnan asiana, joka kohdistuu tontin () yläpuolisiin kiinteistöihin. Tässä päätöksessä ei oteta kantaa mahdollisiin vahingonkorvausoikeudellisiin seikkoihin.

Kiinteistön () lainvoimaisessa rakennusluvassa ei ole määräyksiä hulevesien johtamisesta. Kiinteistön () lainvoimaisen rakennusluvan mukaan pintavedet puretaan ao. kiinteistön ja kiinteistön () väliseen avo-ojaan (lupa 49-1998-387).

MRL 13 a luku hulevesiä koskevine määräyksineen (erityisesti MRL 103 k §) soveltuu tavanomaisesti uudisrakennusrakennushankkeisiin, jolloin MRL:n mukaisessa lupaharkinnassa voidaan antaa määräyksiä hulevesien hallinnasta rakennuspaikalla. Käsillä olevassa tapauksessa naapurikiinteistöjen viimeisin MRL:n mukainen lupa (49-2005-1985) on vuodelta 2005.

Vaikka MRL 103 h §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista, rakennusvalvonnassa ei tulkita MRL 103 k §:ä siten, että sen nojalla annettaisiin määräyksiä taannehtivasti kiinteistöille, joiden pintavesien tai hulevesien hallinta on jo myönnettyjen lainvoimaisten lupien mukaista. Rakennustyössä on noudatettava pääpiirustuksia. Jos rakentaminen tai pihajärjestelyt halutaan toteuttaa vahvistetuista

piirustuksista poikkeavasti, on muutokselle haettava uusi rakennuslupa tai toimenpidelupa.

MRL 165 §:ssä säädetään puolestaan luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta. Suoritetun paikalla käynnin mukaan kiinteistöillä ei ole suoritettu sellaisia maanpinnan luonnollista korkeutta muuttavia toimenpiteitä, tai muitakaan sellaisia toimenpiteitä, jotka olisivat muuttaneet luonnollista vedenjuoksua kiinteistöillä siten, kuin MRL 165 §:ssä on säädetty.

Lisäksi on huomioitava, että valuvien vesien täysin haittaa aiheuttamaton hallinta on usein haastavaa, ja osin mahdotonta. Näin on erityisesti suurten lumimäärien sulaessa ja poikkeuksellisten runsaiden sateiden aikana. MRL 165 § edellyttää, että naapurin tehdyt toimet aiheuttavat huomattavaa haittaa, jotta se ylittää valvontaviranomaisen puuttumiskynnyksen.

Hulevesiä koskevat riitatilanteet ovat usein myös yksityisoikeudellisia. Pelkkä veden tai kosteuden johtuminen ei vielä luo vastuuta kiinteistölle, jolta vettä tai kosteutta johtuu. Myös haittaa kärsivällä kiinteistöllä on vastuu kosteudenhallinnasta omalla kiinteistöllään.

Kaupunkitekniikan keskuksen selvityksessä on arvioitu, että kiinteistölle ■■■■■ tullut vesivahinko on aiheutunut ympäröivän alueen kiinteistöjen ja kadun hule- ja vajovesien virtaussuuntien muuttumisesta, alueella korkealla olevan pohja- ja orsiveden pinnasta sekä osittain kiinteistön rakentamistavasta.

Johtopäätös

Valvonta-asian tutkinnassa ei ole ilmennyt seikkoja, jonka mukaan toimenpidepyynnön kohteina olevien kiinteistöjen hulevesien tai luonnollisen valuman hallinta olisi lainvastaista (MRL 103 k § ja 165 §). Kiinteistöjen ■■■■■ ja ■■■■■ hulevesien ohjaus on linjassa lainvoimaisten lupien kanssa, jotka on kiinteistöille myönnetty. Sellaisia seikkoja, joiden perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tulisi ryhtyä toimenpiteisiin toimenpidepyynnön johdosta, ei ole esitetty.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitun lisäksi:

MRL 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Saman säännöksen 2 momentin mukaan viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Jarmo Nieminen ehdotti Bjarne Häggmanin kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Lautakunta ei voinut hyväksyä yksimielisesti palautusehdotusta, joten asiasta oli äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne, jotka eivät kannata palauttamista, äänestävät "jaa", ja ne, jotka kannattavat Niemisen palauttamisehdotusta, äänestävät "ei". Äänestyksessä palauttamista kannatti 6 jäsentä ja sitä vastusti 6 jäsentä ja yksi jäsen äänesti tyhjää. Puheenjohtaja totesi lautakunnan hylänneen palautusehdotuksen puheenjohtajan äänen ratkaistessa äänestystuloksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Mika Hentunen ehdotti puheenjohtajan kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Toimenpidepyyntö lautakunnalle 23.06.2022
- EI JULKAISTA Karttaliite As Oy Nevasara
- EI JULKAISTA EAO päätös Nevasaran kantelussa
- EI JULKAISTA Kantelu Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite 1 Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite muistio Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite muistio puhelinkeskustelusta 26.6.2019, Nevasara
- EI JULKAISTA Kantelun liite tiedustelu hulevesiasian etenemisestä
- EI JULKAISTA Kantelun liite tiedustelu hulevesiongelman etenemisestä
- EI JULKAISTA Kantelun liite vastaus Nevasaralle
- EI JULKAISTA Kantelun liite vastaus Nevasaran asiaan
- EI JULKAISTA Kantelun liitekartta Nevasara

Tiedoksi

Asunto Oy Nevasara
Toimenpidevaatimuksen kohteet