

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.02.2024 § 30

§ 30

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle jatkuvan valvonnan asiassa, Metsämaankuja 7

Valmistelijat / lisätiedot:
Hämäläinen Anni

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt ympäristö- ja rakennuslautakunnalta lausuntoa ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä 12.12.2023 § 182 tehdyn valituksen johdosta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää, että Helsingin hallinto-oikeudelle toimitetaan pyydetty lausunto. Lautakunta laatii lausunnon kokouksessaan.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on delegoinut toimivallan tulosityksikön johtajalle ja rakennusvalvonnan päällikölle lausuntojen antamisesta muutoksenhakuviranomaiselle lautakunnan päätöksestä tehdyn valituksen johdosta, mikäli esittelijä ei ole jättänyt päätöksestä eriävää mielipidettä (Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegeima toimivalta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille, kohta IV Lausuntojen antaminen ja muutoksenhaku). Tässä tapauksessa esittelijä on jättänyt lautakunnan päätöksestä eriävän mielipiteen.

Käsittely

Ari Paukku teki Sofia Virtasen kannattamana seuraavan vastaesityksen: "Lautakunta ei jätä lausuntoa."

Jarmo Nieminen teki Mia Noreksen, Bjarne Häggmanin ja Petri Väätäisen kannattamana seuraavan vastaesityksen: "Lautakunta antaa liitteen mukaisen lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle."

Keskustelun päätteeksi puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana on tehty kaksi kannatettua vastaesitystä, joista on äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat Niemisen esitystä, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Paukun esitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, yhden (1) ollessa poissa, hyväksyi Niemisen vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Lautakunta antaa liitteen 1 mukaisen lausunnon Helsingin hallinto-oikeudelle.

Ari Paukku, Sofia Virtanen sekä Kalle Konttinen jättivät asiasta eriävät mielipiteet.

Selostus

Valituksenalainen päätös

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2023 § 182

Toimenpidevaatimuksen tekijä

███ valvontavaatimuksen kohteena olevan tilan naapurikiinteistön █
███ osaomistaja

Valvontavaatimuksen tekijä, kiinteistön █ omistaja █ on peruuttanut osaltaan valvontavaatimuksen eikä halua, että häntä liitetään valvontavaatimukseen. Hänellä ei ole mitään vaatimuksia kiinteistöä █
███ kohtaan.

Toimenpidevaatimuksen kohde ja kiinteistön omistaja

████████████████████

████████████████████

Aiempi käsittely

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijänä on kiinteistön █ osaomistaja.

Toimenpidevaatimuksen mukaan kiinteistöllä █ on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistöllä █ sijaitsevasta ajo-ojasta johtuu hulevesiä kiinteistölle █. Toimenpidevaatimuksen tekijä on vaatinut selvitystä kiinteistön █
███ alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksestä.

Toimenpidevaatimuksen mukaan kiinteistön █ alueella on myös varastoitu rakennusjätettä.

Asian tutkinta

Kiinteistöllä █ toimitetun paikalla käynnin 8.10.2021 havaintojen perusteella ko. kiinteistön pohjoisen kiinteistönosan pintavedet imeytyvät ja johtuvat kiinteistön pohjoisosan nurmialueelle. Vedet johtuvat pohjoisuuntaan korkeuskäyrien mukaisesti. Kiinteistön eteläisellä puoliskolla pintavedet imeytyvät osin pihamaalla ja johtuvat kiinteistöjen █
███ ja ███ vastaiseen avo-ojaan, joka on kiinteistön █
███ puolella. Oja näkyy ja on paikannettu kaupungin sähköiseen paikkatietojärjestelmään.

Avo-oja jatkuu kiinteistöjen █, ███ ja ███ kulmapisteestä kiinteistöjen ███ ja ███ välisenä avo-ojana, jota paikalla käynnillä

tutkittiin. Avo-oja jatkuu kiinteistön [REDACTED] rajalta kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välisenä avo-ojana kohti länttä.

Kiinteistöllä [REDACTED] toimitettiin käynti 24.11.2021, jolloin tarkasteltiin edellä mainittua avo-ojaa. Paikalla kävivät ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen limnologi, valvontatarkastaja ja lakimies. Paikalla käynnin perusteella laaditun muistion mukaan:

Avo-oja oli myös kiinteistön [REDACTED] osalta hyvin kunnossapidetty. Vesi virtasi avo-ojassa esteettä eikä ojassa ollut havaittavia tukoksia.

Vesilain mukaisesti ojan kunnossapitovastuu kuuluu hyödynsaajalle, tai milloin hyödynsaajia on useampia, heille yhteisesti omien ojaosuuksien osalta. Lisäksi toisen kiinteistön kuivatusta palvelevaa ojaa ei saa perusteettomasti tukkia tai veden juoksua ojassa estää (vesilaki 5 luku 8 § ja 10 §).

Kiinteistöllä [REDACTED] ei muutoinkaan havaittu sellaista konkreettista haittaa, joka aiheutuisi kiinteistöltä [REDACTED] johtuvasta luonnollisesta valumasta tai hulevedestä.

Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsee varastorakennus, jolle on myönnetty 13.11.2014 rakennuslupa ja jota ei ole loppukatselmoitu. Tämä on rakennusvalvonnan jatkuvan valvonnan tiedossa ja käsittelyssä. Kiinteistön [REDACTED] omistajaa on kehoitettu hakemaan varastorakennukselle uutta lupaa.

Kiinteistöllä ei ole havaittu suoritetun louhintatöitä. Todettakoon lisäksi, että rakennusvalvontaviranomainen ei valvo louhintatöitä. Louhintatöitä valvoo poliisi.

Toimenpidepyynnössä epäillyn ympäristöhaitan osalta todetaan seuraavaa. Ympäristönsuojelu on osaltaan tutkinut toimenpidepyynnön käymällä paikan päällä 30.6.2022. Kohteessa ei havaittu ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavia jätteitä eikä viereisessä ojassa ollut viitteitä öljystä.

Asian palauttaminen uudelleen valmisteluun

Ympäristö- ja rakennuslautakunta palautti päätöksellään 17.11.2022 § 189 asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään, onko kiinteistön [REDACTED] sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Rakennusluvan 2006-611 pihasuunnitelmassa mainitaan, että hulevedet on imeytettävä tontille.

Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja ja lakimies ovat käyneet paikalla kohteessa 23.3.2023 tarkoituksenaan selvittää, onko sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti. Lisäksi tarkasteltiin, miten hulevedet johtuvat kiinteistöllä [REDACTED] ja erityisesti kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välisellä rajalla.

Paikalla käynnillä havaittiin, että rinteiden juuressa, noin sisäänkäynnin tasalla etelä-pohjoissuunnassa, oli kaksi sadevesikaivoa, pohjoisempi ja eteläisempi sadevesikaivo.

Pohjoiseen sadevesikaivoon tulee kaksi putkea etelä-pohjoissuuntaisesti. Näistä alempi putki johtaa pohjoiseen, jolloin suurempi osa vedestä

ohjautuu pohjoisen nurmialueelle. Myös eteläiseen sadevesikaivoon tulee kaksi putkea etelä-pohjoissuuntaisesti, jolloin osa vedestä johtuu tontin pohjoiselle osalle imeytettäväksi ja osa vedestä johtuu kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] väliseen rajajojaan. Asfaltoidun rinteeseen osalta havaittiin, että rinteitä pitkin ei ulkoisesti valunut merkittävää määrää vettä, vaikka lunta oli sulanut huomattavasti. Lumen sulamisvedet valunevat lumipeitteen alla osittain kohti kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välistä avo-ojaa. Asfaltointi ei vaadi lupaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 165 §:n 1 momentin mukaan jos rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille.

Kun otetaan huomioon, että avo-ojaan kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välillä johtava putki ei ole luvanvarainen, paikalla käynnin havaintojen perusteella ei voida todeta, että sade- ja hulevedet olisi johdettu myönnetyn rakennusluvan vastaisesti. Kiinteistön [REDACTED] pinta- ja hulevesien hallinta ei muutoinkaan ilmennyt olevan lainvastainen. Toimenpidepyynnön tekijät eivät myöskään ole yksilöineet, mikä olisi MRL 165 §:n 1 momentissa tarkoitettu huomattava haitta. Silmin nähden kiinteistölle [REDACTED] ei nähty aiheutuvan haittaa tai huomattavaa haittaa.

Lisäksi paikalla käynnillä ei ilmennyt, että kiinteistöllä varastoitaisiin tavaraa MRL 169 §:n vastaisesti tai että kiinteistö olisi MRL 167 §:n vastaisesti epäsiisti.

Asian palauttaminen uudelleen valmisteluun

Ympäristö- ja rakennuslautakunta palautti asian päätöksellään 8.6.2023 § 82 uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään uudelleen kiinteistön hulevesien ja salaojavesien käsittelyn rakennusluvanmukaisuus. Rakennusluvan 2006-611 pihasuunnitelmassa mainitaan, että hulevedet on imeytettävä tontille.

Paikalla on käyty rakennusvalvonnan toimesta 23.3.2023. Tällöin on selvitetty kiinteistön [REDACTED] sade- ja hulevesien johtamisen rakennusluvanmukaisuutta. Paikalla käynnillä ei havaittu, että sade- ja hulevedet olisi johdettu rakennusluvan vastaisesti. Kiinteistön [REDACTED] pinta- ja hulevesien hallinta ei muutoinkaan ilmennyt olevan lainvastainen. Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja ja lakimies ovat käyneet paikalla kohteessa 17.10.2023. Paikalla käydessä olosuhteet eivät olleet muuttuneet eikä paikalla käynnillä havaittu mitään uutta, joka ei ole ollut aikaisempien paikalla käyntien vuoksi tiedossa.

Viranomaisvalmistelun johtopäätökset

Kiinteistön [REDACTED] päärakennuksen hulevedet on johdettu rakennusluvan mukaisesti pohjoiseen ja imeytetään omalla tontilla. Asfaltointi ei ole luvanvaraista. Asfaltoidulla alueella on kaksi kaivoa, joissa molemmissa kaksi putkea. Kaivojen vesi on johdettu pääosiltaan pohjoiseen, jossa se imeytetään omalla tontilla. Yksi salaojaputki johtaa etelään omalle tontille.

Kiinteistön [REDACTED] itäpuolella on korkea kalliorinne, joka on lähes 20 metriä korkeammalla kuin toimenpidepyynnön tekijän kiinteistö [REDACTED]. Rinteestä vedet johtuvat luonnollisen kulkusuuntansa mukaisesti

kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] väliseen rajaojaan jatkaen tästä luonnollista kulkuaan kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] väliseen rajaojaan. Pääosa kiinteistöjen välissä kulkevasta vedestä on peräsin kalliorinteestä. Kiinteistöjen välinen rajaoja on luonnollinen, olemassa oleva oja, joka näkyy karttakuvissa.

Saatujen selvitysten ja paikalla käyntien perusteella ei ole osoitettu, että kiinteistö [REDACTED] olisi muuttanut veden luonnollista kulkua rakennusluvan tai lain vastaisesti tai että sen sade- ja hulevesien johtaminen olisi rakennusluvan tai lain vastaista. Tapauksessa ei ole osoitettu, että kiinteistön [REDACTED] toimesta olisi aiheutettu huomattavaa haittaa naapurikiinteistöille.

Vuonna 2017 kaatunut kuusi ei ole voinut kaatua sen vuoksi, että vuonna 2021 on asennettu asfaltti ja 110 millimetrinen salaojaputki, josta vettä ohjautuu kiinteistön [REDACTED] alueella sijaitsevaan ojaan.

Toimenpidepyynnön tekijälle, kiinteistön [REDACTED] osaomistajalle annettiin mahdollisuus osallistua henkilökohtaisesti paikalla käyntiin. Kiinteistön [REDACTED] omistajia ei ollut paikalla, kun paikalla käytiin 17.10.2023.

Paikalla käynnin 17.10.2023 perusteella todettiin, ettei toimenpidepyynnössä vaadittuihin toimenpiteisiin ole syytä ryhtyä, sillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia säännöksiä hulevesistä (13 a luku) tai pintavesistä (165 §) ei ollut rikottu.

Rakennusvalvontaan toimitetun selvityksen, asian jatkovalmistelun ja paikalla käynnin perusteella ei muutoinkaan ole tullut esiin mitään sellaista, johon rakennusvalvonnan toimesta ei olisi puututtu tai johon rakennusvalvontaviranomaisen tulisi nyt puuttua.

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 määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Samana 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.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös

Jarmo Nieminen teki Jatta Salmen kannattamana seuraavan vastaesityksen: "Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy 1.6.2022 tehdyssä toimenpidepyynnössä esitetyn kohdan 3 ja toteaa, että kiinteistön [REDACTED] alueelta johdetaan myönnetyn rakennusluvan vastaisesti hule- ja salaojavesiä kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] väliselle

rajalle. Tästä vedet johtuvat kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] rajalle, jossa ne syövyttävät rajalle istutetun kuusiaidan juuristoa aiheuttaen niiden kaatumisvaaran. Lisäksi virtaavat vedet syövyttävät maata kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevan varastorakennuksen perustusten vierestä.

Esittelijän ehdotusta kannatti 6 jäsentä ja sitä vastusti 6 jäsentä. Puheenjohtaja totesi lautakunnan hyväksyneen Niemisen vastaesityksen puheenjohtajan äänen ratkaistessa äänestystuloksen.

Esittelijä, rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo, jätti asiasta pohjaesityksen mukaisen eriävän mielipiteen.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 EI JULKAISTA, Liite 1 - Espoon ympäristö ja rakennuslautakunnan lausunto KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 2 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 1_Toimenpidepyyntö_1.6.2022 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 3 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 2_Selvityspyyntö Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle 21-4-2022 Metsämaankuja 7 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 4 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 3_Muistio_paikalla_käynnistä_Metsämaankuja_4_24.11.2021_klo_13 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 5 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 4_Kuvat_ ja_kuvaus_paikalla_käynnistä_23.3.2023 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 6 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 5_2006-611-A-P-1_apiiirros20060330 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 7 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 6_2006-611-A-P-6_apiiirros-piha20060330 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 8 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 7_2006-611-A-P-7_apiiirros-muutos20060530 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 9 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 8_2006-611-A-P-12_pihapiirros-muutos20050530 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 10 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 9_2006-611-A-V0-1_apiiirros-vesijohdot,putket20060615 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 11 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 10_49-2014-1778_Varasto_apiiirros20141014 KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 12 EI JULKAISTA, Lausunnon liite 11_karttaote_Espoo_kantakartta KOKOUKSESSA LISÄTTY
- 13 Liite 2 § 30 Äänestystulosraportti

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lausuntopyyntö 31.1.2024 2602024 T2 ANV, Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2023, 182
- EI JULKAISTA, Sähköpostisaate 15.1.2024, Valitus HAOlle
- EI JULKAISTA, Valitus sähköpostitse 15.1.2024 Helsingin hallinto-oikeus
- EI JULKAISTA, Toimenpidepyyntö 1.6.2022
- EI JULKAISTA, Kuvat ja kuvaus paikalla käynnistä 23.3.2023
- EI JULKAISTA, Muistio paikalla käynnistä Metsämaankuja 4 24.11.2021 klo 13
- EI JULKAISTA, karttaote
- EI JULKAISTA, Valituksen liite Valituksenalainen päätös 12.12.2023

Tiedoksi

Helsingin hallinto-oikeus, kanslia