

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 24.10.2024 § 131

§ 131

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, Metsämaankuja

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

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

Perustelut:

Esittelijä viittaa 12.12.2023 ympäristö- ja rakennuslautakunnan kokouksessa esitetyn päätösehdotuksen perusteluihin. Asiassa ei ole esitetty tämän jälkeen päätösehdotusta muuttavia seikkoja.

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Jatta Salmen kannattamana seuraavan vastaesityksen:

"Ratkaisu:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta velvoittaa kiinteistön [REDACTED] omistajat yhteisvastuullisesti korjaamaan tontilta johtuvien sade- ja hulevesien johtamisen rakennusluvan 2006-611 asemapiirroksen mukaiseksi 1.3.2025 mennessä siten, ettei tontilla syntyviä sade-, hule- ja salaojavesiä johdeta kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] väliselle rajalle.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asettaa edellä antamansa pääveloitteen tehosteeksi uhkasakon. Jos päävelvoite laiminlyödään, uhkasakko määrätään maksettavaksi.

Kiinteistön [REDACTED] omistajille asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on yhteensä 3.000 euroa ja lisäerä jokaisen kahden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä veloitetta ei ole noudatettu on 500 euroa. Uhkasakosta 1500 euroa asetetaan [REDACTED] ja 1500 euroa [REDACTED]. Juoksevan uhkasakon määrä jaetaan yhtäläillä tasan kiinteistön omistajille 250 euron osuuksin.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetuista velvoitteista ja uhasta ilmoitettava uhkasakkolain

18 §:n mukaisesti luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite. Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevista velvoitteista ja niiden tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että tässä vaiheessa ei ole aiheellista tehdä ilmoitusta poliisille. Poliisille tehtävästä ilmoituksesta päätetään, mikäli päävelvoite laiminlyödään ja uhkasakko määrätään 1.3.2025 jälkeen maksettavaksi.

Päätösotteet lähetetään saantitodistuksella velvoitetuille sekä toimenpidepyynnön tekijälle.

Perustelut:

Asiassa saatujen selvityksien perusteella ympäristö- ja rakennuslautakunta on 12.12.2023 tekemänsä päätöksen mukaisesti hyväksynyt kiinteistöjen ■■■■■ (■■■■■) ja ■■■■■ (■■■■■) omistajien 1.6.2022 tekemän toimenpidepyynnön kohdan 3. Sen mukaan kiinteistön ■■■■■ (■■■■■) alueella sijaitsevasta avo-ojasta johtuvat hulevedet naapurin kiinteistön alueelle.

Lautakunta on päätöksessään 12.12.2023 todennut, että kiinteistön ■■■■■ (■■■■■) alueelta johdetaan myönnetyn rakennusluvan vastaisesti hule- ja salaojavesiä kiinteistöjen ■■■■■ ja ■■■■■ väliselle rajalle. Tästä vedet johtuvat kiinteistöjen ■■■■■ ja ■■■■■ rajalle, jossa ne ovat syövyttäneet vakavasti rajalle istutetun kuusiaidan juuristoa aiheuttaen niiden kaatumisvaaran. Lisäksi virtaavat vedet syövyttävät maata kiinteistöllä ■■■■■ sijaitsevan varastorakennuksen perustusten vierestä ja alta.

Lautakunta on tarkemmin perustellut päätöstään Helsingin hallinto-oikeudelle antamassaan lausunnossa 29.2.2024 (Espoon Ympäristö- ja rakennuslautakunta 3/2024 § 30). Lausunnossa on 11 liitettä.

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.

Kiinteistölle on poikkeamispäätöksen 2004-674 (29.4.2025) mukaan myönnetty rasi-tietieoikeus kiinteistöjen ■■■■■, ■■■■■ ja ■■■■■ alueella. Liitteen kartan 1 ja paikalla käynnin perusteella lautakunta on todennut, että tämän rasi-tietien oijen ja piha-alueen eteläosien hulevedet johdetaan kartan rajamerkille 35, joka on kiinteistöjen ■■■■■, ■■■■■ ja ■■■■■ yhteinen rajapiste. Lisäksi kiinteistön piha-alue on asfaltoitu ja sen lounaisnurkkaan on rakennettu varastorakennus. Nämä toimenpiteet ovat lisänneet hulevesien määrää, kun sadevedet eivät pääse imeytymään maahan. Näiden toimenpiteiden toteuttamisen yhteydessä ei ole huolehdittu siitä, ettei naapureille aiheudu haittaa.

Rajamerkillä 35 hulevedet johtuvat maaston muodon mukaisesti kiinteistöjen ■ ja ■ väliselle rajalle, jossa kasvaa siihen ennen kiinteistön ■ rakentamista istutettu kuusiaita. Nämä hulevedet ovat syövyttäneet kuusiaidan juuristoa ja rajan läheisyydessä sijaitsevan kiinteistön ■ varistorakennuksen perustuksia (liitteen kuvat 1 ja 2). Tästä aiheutuu huomattavaa haittaa kiinteistön ■ omistajille.

Päävelvoite: Ympäristö- ja rakennuslautakuntaa velvoittaa kiinteistön ■ ■ omistajat korjaamaan tontilta johtuvien sade- ja hulevesien johtamisen vuonna 2006 myönnetyn rakennusluvan asemapiirroksen mukaisesti. Kaikki tontilla syntyvät sade- ja hulevedet on imeytettävä omalla tontilla. Maankäyttö- ja rakennuslain 103 f §:n nojalla on kiellettyä johtaa näitä vesiä ■ ja ■ väliselle rajalle. Korjaavat toimenpiteet tulee suorittaa 1.3.2025 mennessä.

Tehoste päävelvoitteelle:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asettaa päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakon. Jos päävelvoite laiminlyödään, uhkasakko määrätään maksettavaksi.

Kiinteistön ■ omistajille asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 3.000 euroa ja lisäerä jokaisen kahden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu on 500 euroa.

Uhkasakkojen suuruus on arvioitu siten, että sen voidaan arvioida johtavan velvoitteiden täyttämiseen. Kiinteistön omistajilla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 e § Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 f § Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.

Kunnan määräämä viranomainen voi hakemuksesta myöntää vapautuksen 1 momentissa tarkoitettusta velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 k § Kunnan määräämä monijäseninen toimielin voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 165 § 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. Mikäli kiinteistön omistaja tai haltija laiminlyö velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on hakemuksesta määrättävä haitan korjaamisesta tai poistamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 § Jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö

laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. (22.8.2014/682)

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Uhkasakkolain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (juokseva uhkasakko).

Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain 7.1 § mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Uhkasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määräämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolain 18 §, 19 § ja 22 §”

Koska Niemisen vastaesitystä oli vastustettu, puheenjohtaja totesi, että esityksestä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen vastaesitystä, äänestivät "ei".

Esittelijän ehdotusta kannatti 7 jäsentä ja vastaesitystä kannatti 4 jäsentä. Puheenjohtaja totesi lautakunnan hylänneen Niemisen vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Nieminen ja Salmi jättivät eriävät mielipiteet.

Selostus

Asian uudelleen käsittelyn taustat:

Hallinto-oikeus on antanut ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä 12.12.2023 § 182 tehdyn valituksen johdosta päätöksen 30.08.2024 5031/2024, jonka mukaan hallinto-oikeus ei tutki valitusta ja poistaa Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätökseen 12.12.2023 § 182 liitetyn valitusosoituksen.

Hallinto-oikeus totesi, että ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksessä 12.12.2023 § 182 on todettu lautakunnan näkemys hulevesien valumisesta rakennusluvan vastaisesti sekä siitä aiheutuvasta haitasta naapurikiinteistölle. Lautakunnan päätöksessä ei ole asetettu kiinteistön ■■■■■ omistajille velvoitteita. Valituksenalaista päätöstä ei näin ollen ole pidettävä päätöksenä, jolla viranomainen on ratkaissut hallintoasian. Päätöksellä ei ole oikeudellisesti sitovaa vaikutusta mahdollisiin jatkossa tehtäviin maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisiin asiaan liittyviin päätöksiin.

Hallinto-oikeus katsoi, että päätöksessä on kyse pakkokeinojen käyttämisestä edeltävästä valmistelusta eikä siten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 6 §:n 1 momentissa tarkoitettua valituskelpoisesta päätöksestä.

Uusittu toimenpidevaatimus:

Hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen asiassa on saatu kiinteistön ■■■■■ osaomistajalta uusittu toimenpidevaatimus, jossa vaaditaan, että hulevesien ohjaaminen kiinteistön ■■■■■ alueelle on estettävä ja aiheutetut vauriot on korjattava välittömästi puolueettoman asiantuntijan valvonnassa ja tarkastamana. Hulevedet on ohjattava myönnetyn rakennusluvan mukaisesti ja lain vaatimusten mukaisesti puolueettoman asiantuntijan valvonnassa ja tarkastamana. Toimenpidevaatimuksessa vaaditaan, että tehty salaojitus puretaan/tukitaan, avo-ojat täytetään, asfaltoinnin kaatoo suunnataan omalle kiinteistölle huomioiden myös tehdyn louhinnan vaikutukset sekä kasattujen lumien sulamisvedet. Lisäksi vaaditaan aiheutettujen vaurioiden ja vahinkojen korjaamista, valumauoman asianmukaista täyttämistä ja vaurioiden korjaamista, varistorakennuksen seinän laudoituksen tarkastamista, kunnostamista ja tarvittaessa uusimista/maalaamista, varistorakennuksen perustusten ja lattian korjaamista, kuusiaidan puiden kunnon tarkastamista ja mahdollisesti vaurioitujen korvaamista. Uusittu toimenpidevaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Uusittu vastaselitys:

Kiinteistön ■■■■■ osaomistajan toimittama uusi toimenpidevaatimus on toimitettu kiinteistön ■■■■■ omistajille tiedoksi ja heille on varattu mahdollisuus lausua uudistetun toimenpidepyynnön johdosta.

Kiinteistön ■■■■■ omistajat ovat toimittaneet aiemmin hallinto-oikeudelle antamansa lausunnon nyt ympäristö- ja rakennuslautakunnalle 18.10.2024 sekä uudistaneet kaiken muunkin asiassa aikaisemmin esitetyn.

Vastaselityksen mukaan kiinteistön [REDACTED] rakennustyöt on saatettu rakennusluvan mukaisesti kaikilta osin valmiiksi rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Espoon kaupungin rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut loppukatselmuksen 13.2.2024.

Kohteen piha-aluetta ei ole asfaltoitu rakennusluvan vastaisesti. Asfaltointi oli tehty kokonaisuudessaan ennen jo ennen rakennusvalvonta viranomaisen 24.11.2021 tekemää tarkastuskäyntiä. Rakennusvalvontaviranomaisella ei ollut tässä yhteydessä mitään asfaltointiin liittyvää huomautettavaa, eikä huomautettavaa ole ollut tämän tarkastuskäynnin jälkeen.

Espoon ympäristö – ja rakennuslautakunta väittää perusteettomasti hallinto-oikeudelle antamassa lausunnossa, että kiinteistöltä [REDACTED] valuu merkittävää haittaa aiheuttaen hulevesiä sen alapuolella oleville kiinteistöille.

Karttaotteeseen (lautakunnan lausunto, liite 11, vastaselityksen liite 1 ja 1,1) on piirretty sinisillä viivoilla kiinteistöllä [REDACTED] ja sen naapurikiinteistöllä olevat ojat. Karttaan on merkitty sinisten viivojen päälle nuolilla veden luonnollisen kulkusuunnan sekä merkinnyt kirjaimilla ojia, niiden eri kohtia, rakennuksia ja alueita asian ymmärtämisen helpottamiseksi.

Kaikki karttaan merkityt ojat ovat olleet maastossa jo ennen kuin [REDACTED] ryhtyivät rakennushankkeeseensa 2006. Ojia on tämän jälkeen tarpeen mukaan kunnostettu. Rakennushankkeeseen ryhtyessään [REDACTED] kaivoivat siltarummun kohtaan A, koska tästä kohdasta meni aikaisemmin oja B, jota pitkin valunut vesi saatiin siltarummun avulla edelleen ohjattua kiinteistön [REDACTED] piha-alueelle rakennetun tien / portin ali. Ojaan B valuu vähän kiinteistön [REDACTED] hulevesiä. Lisäksi ojaan B valuu paljon hulevesiä kiinteistöjen yläpuolella olevilta kallioilta J.

Ojaan C valuu hulevesiä sekä Metsämaankujalta että kiinteistöltä [REDACTED].

Ojaan D valuu hulevesiä Metsämaankujalta sekä kiinteistöltä [REDACTED].

Ojaan E valuu siis kaikkien edellä mainittujen ojien B,C ja D hulevedet. Lisäksi ojaan E valuu jonkin verran hulevesiä [REDACTED] kiinteistöltä, josta valuu mm. rakennuksen katolta tulevia sadevesiä.

Kaikki ojaan E valuvat hulevedet jatkavat matkaansa kiinteistöjen [REDACTED] väliseen ojaan F valuen edelleen ojaan G. Oja F on myös maastossa oleva oja, ja näkyy hyvin lautakunnan lausunnon liitteessä 3.

[REDACTED] vastauksessa esittämän 17.10.2023 käydyin keskustelun sisältönä on ollut se, että vesi, joka johtuu ojaan F, tulee ojan E kautta eli valuu [REDACTED] kiinteistön kautta. Lausumalla ei ole tarkoitettu, että vesi olisi kuitenkaan lähtöisin [REDACTED] tontilta, vaan vesi valuu ojaan E edellä selostetusti.

Pihan asfaltoiminen ei ole aiheuttanut tai pahentanut tontilla hulevesiongelmia, koska asfalttialueella on kaivot, joista vesi johdetaan pohjoiselle tontinosalle. Kaivot on katselmoitu, ja on todettu, että hulevesien ohjaaminen on toteutettu asianmukaisesti tontin pohjoisosaan imeytettäväksi tontilla. Myöskään pihan korottaminen ei ole aiheuttanut hulevesien johtumista kohti kiinteistöä [REDACTED].

Valumisesta ei aiheudu erittäin merkittävää haittaa

Kaikki edellä mainitut ojat ovat olleet alueella jo vuosikymmeniä, myös oja F, vaikka sitä ei ole erikseen piirretty lautakunnan liitteeseen 11.

Asiassa on perusteettomasti väitetty, että kiinteistön [REDACTED] puolelta valuvista hulevesistä on erittäin merkittävää haittaa kiinteistölle [REDACTED], sillä: 1) virtaava vesi syövyttää maata kiinteistön pohjoisrajalla olevan varastorakennuksen reunalta 2) vesi syövyttää maata kuusiaidan juuristolta 3) eroosio aiheuttaa kuusiaidan puiden kaatumisvaaran (liite 2, kuva 2)

Varastorakennus kiinteistöllä [REDACTED] on valmistunut 12.12.2003. Rakennuksessa on tyypillistä yli 20 vuotta vanhan ulkorakennuksen kulumista ja ajanpatinaa. Virtaava vesi ei ole syövyttänyt maata varastorakennuksen reunalta siitä huolimatta, että rakennus on rakennettu silmin nähden huonolle perustukselle ja ojan pientareelle yli 20 vuotta.

Kuusien pituudesta voi havaita, että ne ovat olleet pystyssä vuosikymmeniä. Kuuset näyttävät voivan hyvin ojan pientareella ja niiden juuristo on vahvaa. Yleisesti on tiedossa, että kuusi on altis kuivuudelle ja myrskyille. Kuuset saavat ojasta hyvin tarvitsemaansa vettä ja ovat kovilta tuuilta ilmeisen suojassa (vastaselityksen liite 2 sekä lausunnon liitteissä näkyvät kuvat kuusiaidasta).

Kuusien kaatumisvaaraa aiheuttavaa eroosiota ei ole. Kiinteistöltä [REDACTED] on vuoden 2006 jälkeen kaatunut vain yksi kuusi kovan tuulen seurauksena vuonna 2014. Tämä kaatunut kuusi näkyy lautakunnan lausunnon liitteen 2 kuvassa, jossa kuusi on kaatunut rakennuksen päälle.

Asiassa siis ei ole esitetty riittävää selvitystä merkittävästä haitasta, joka aiheutuisi luonnollisesta valumasta tai hulevedestä. Väitetyt haittoja veden maaperän syövytykselle ja kuusiaidalle ja rakennelmille ei ole osoitettu. Mitään konkreettista haittaa ei ole syntynyt. Vesi virtaa alempana avo-ojassa (E, F ja G) eikä ojassa ole havaittu mitään tukoksia eikä maaperä ole tulvinut. Avo-oja on hyvin kunnossapidetty. Hulevesien ei ole todettu tuottavan haittaa myöskään ympäristölle. Sade- ja hulevesiä ei ole johdettu rakennusluvan vastaisesti. Hulevesien hallinta on järjestyksessä.

Mikäli ojan E kautta ojaan F valuva hulevesi tai oja E on vastoin valittajien käsitystä peruste ryhtyä asiassa toimenpiteisiin, niin asiaa ei voisi ratkaista määräämällä valittajat estämään ojan E valumavesien pääsy ojaan F. Tämä päätös olisi lainvastainen, koska valittajat eivät saa estää valumavesien vapaata valumaa / ojista B,C ja D tulevaa vettä (mm. vesilaki 5 luku 8§ ja 10§).

Mikäli haitta olisi todellinen, niin haitan poistaminen edellyttäisi kiinteistöjen välistä uutta yhteisjärjestelyä.

Lautakunnan jäsenet ovat käyneet paikalla kiinteistöillä 7.10.2024.

Toimenpidevaatimuksen kohde:

Kiinteistö [REDACTED]

Omistajat [REDACTED] ja [REDACTED]

Toimenpidevaatimuksen tekijät:

Kiinteistö

Osaomistaja 1/4

Kiinteistö

Omistaja

Alkuperäinen toimenpidevaatimus ja sen perustelut:

Toimenpidevaatimuksen tekijöiden mukaan kiinteistön hulevedet ohjautuvat avo-ojasta hallitsemattomasti kiinteistölle.

Toimenpidevaatimuksen tekijöiden mukaan kiinteistön omistaja on kaivanut tonttien rajalle avo-ojan, johon heidän tonttiltaan ohjautuu osa hulevesistä ja osa vesistä ohjautunee toiseen avo-ojaan, joka myös päättyy kiinteistölle. Ojien risteyksestä vedet valuvat hallitsemattomasti tontille. Runsaimmillaan vedet ovat valuneet ko. kiinteistön alapihalle. Vesiä on pyritty ohjaamaan kaivamalla niille valumaajaa ja estämään veden valuminen pihalle ja kohti asuinrakennusta. Tämä taas on aiheuttanut sen, ettei sadevettä voida talteen ottaa kasteluvodeksi, koska sadeveden keräysastiat eivät enää pysy ojan päällä. Kovin syvää ja leveää ojaa ei ole mahdollista kaivaa johtuen vanhasta kuusiaidasta sekä varastorakennuksen perustuksista.

Kiinteistöllä on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistön alueella on myös varastoitu kiinteistön rajan läheisyydessä rakennusjätettä. Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksesta.

Toimenpidevaatimus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Aiemmat asian käsittelyn vaiheet:

Yksi toimenpidevaatimuksen tekijöistä on ollut 24.8.2021 sähköpostitse yhteydessä rakennusvalvontaan todeten seuraavaa. Kiinteistön hulevesiä on ohjattu tontille ja suopohjaista vettä on ohjattu sekä avo-ojalle että nyt rakennettavalla kivimurskeella täytettävällä ojalla toisen tontille.

Rakennusvalvonnan lakimies on 13.9.2021 ilmoittanut, että toimenpidepyyntö on vastaanotettu ja se on käsittelyssä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on lähettänyt 15.9.2021 sähköpostin liittyen mm. hulevesiin ja kaivuutöihin. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen valvontatarkastaja ja lakimies ovat 7.10.2021 käyneet paikan päällä kiinteistöllä. Valvontatarkastaja on 12.10.2021 ilmoittanut toimenpidevaatimuksen tekijälle, että paikalla käynnin perusteella kiinteistöllä ei ole suoritettu sellaisia toimenpiteitä, jotka edellyttäisivät rakennusvalvonnalta jatkotoimenpiteitä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on 12.11.2021 lähettänyt toimenpidepyynnön tarkastuskäynnin suorittamisesta kiinteistöllä [REDACTED] liittyen naapuritontilta valuviin hulavesiin. Paikalla käynti on suoritettu 24.11.2021. Paikalla käynnistä on tehty muistio 24.11.2021, joka on esitetty toimenpidevaatimuksen liitteenä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on toimittanut selvityspyynnön rakennusvalvontaan 21.4.2022, joka koskee toimenpidepyyntöä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on myös ilmoittanut 17.5.2022 keskustelleensa ympäristötarkastajan kanssa toimenpidepyynnön kohteena olevan kiinteistö epämääräisestä tavaroiden varastoinnista tontin [REDACTED] rajalle.

Rakennuslakimies on 23.6.2022 ilmoittanut toimenpidevaatimuksen tekijälle, että toimenpidepyyntö on käsitelty aiemmin viranhaltijatasolla ja sen johdosta on annettu valvonta-asiassa perusteltu vastaus sekä paikan päällä 24.11.2021 että kyseistä paikalla käyntiä koskevassa muistiossa. Toimenpidevaatimuksen tekijällä on ollut paikalla käynnillä määräämänsä edustaja. Rakennuslakimies on 23.6.2022 ilmoittanut toimenpidevaatimuksen tekijälle, että toimenpidepyyntö ja pyyntö valituskelpoisesta päätöksestä on vastaanotettu ja että toimenpidepyyntö käsitellään ja valmistellaan lautakuntaan sekä toimenpidepyynnön kohde kuullaan hallintolain mukaisesti.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen lakimies ja valvontatarkastaja ovat käyneet 31.8.2022 kuvaamassa kiinteistöllä [REDACTED] ja todenneet, että edelleenkin mitään sellaista ei ole tullut esiin, että rakennusvalvonnalla olisi aihetta ryhtyä jatkotoimenpiteisiin. Kuvat 31.8.2022 käynnistä on liitetty oheismateriaaliksi.

Asia saatettiin Ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi. Ympäristö- ja rakennuslautakunta jätti asian pöydälle päätöksellään 27.10.2022 § 174.

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

Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja ja lakimies ovat käyneet paikalla kohteessa ([REDACTED]) 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.

Asia saatettiin Ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi. Ympäristö- ja rakennuslautakunta palautti asian päätöksellään 8.6.2023 § 82 uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään uudelleen kiinteistön hulevesien ja salaojavesien käsittelyn rakennusluvanmukaisuus.

Rakennusvalvonnan valvontatarkastaja ja lakimies ovat käyneet paikalla kohteessa 17.10.2023. Toimenpidepyynnön tekijälle kiinteistön [REDACTED] osaomistajalle (1/4) annettiin mahdollisuus osallistua paikalla käyntiin. Kiinteistön [REDACTED] omistajia ei osallistunut paikalla käyntiin.

Kuuleminen

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajille on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asiassa 31.8.2022 päivätyllä kuulemiskirjeellä.

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajat eivät ole käyttäneet tilaisuuttaan tulla kuulluksi asiassa.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.12.2023 § 182

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

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

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijöinä ovat kiinteistön [REDACTED] toinen omistaja [REDACTED] ja kiinteistön [REDACTED] omistaja [REDACTED]

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet toimenpidepyynnön koskevan seuraavia seikkoja:

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä [REDACTED] [REDACTED] on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevasta avo-ojasta johtuu hulevesiä kiinteistölle [REDACTED].

Kiinteistön [REDACTED] alueella on myös varastoitu kiinteistön [REDACTED] rajan läheisyydessä rakennusjätettä. Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön [REDACTED] alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksesta.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

Kiinteistöllä [REDACTED] 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 [REDACTED] ja [REDACTED] vastaiseen avo-ojaan, joka on kiinteistön [REDACTED] puolella. Oja näkyy ja on paikannettu kaupungin sähköiseen paikkatietojärjestelmään.

Avo-oja jatkuu kiinteistöjen [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] kulmapisteestä kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] 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 käynnin perusteella laaditun muistion mukaan:

Avo-oja oli myös kiinteistön osalta [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 suoritettua 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 rajajaan. Asfaltoidun rinteiden osalta havaittiin, että

rinnettä 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.

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 [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.

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

Johtopäätös

Paikalla käynnin 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 määräajassa 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.

Käsittely

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] ([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 kuusiainan juuristoa aiheuttaen niiden kaatumisvaaran. Lisäksi virtaavat vedet syövyttävät maata kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevan varastorakennuksen perustusten vierestä."

Koska Niemen vastaesitystä oli vastustettu, puheenjohtaja totesi, että esityksestä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän

päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen vastaesitystä, äänestivät "ei".

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy 1.6.2022 tehdyssä toimenpidepyynnössä esitetyn kohdan 3 ja toteaa, että kiinteistön () alueelta johdetaan myönnetyn rakennusluvan vastaisesti hule- ja salaojavesiä kiinteistöjen ja väliselle rajalle. Tästä vedet johtuvat kiinteistöjen ja rajalle, jossa ne syövyttävät rajalle istutetun kuusiaidan juuristoa aiheuttaen niiden kaatumisvaaran. Lisäksi virtaavat vedet syövyttävät maata kiinteistöllä sijaitsevan varastorakennuksen perustusten vierestä.

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo jätti asiasta eriävän mielipiteen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 8.6.2023 § 82

Päätösehdotus

vt. Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

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

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijöinä ovat kiinteistön toinen omistaja () ja kiinteistön omistaja ()

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet toimenpidepyynnön koskevan seuraavia seikkoja:

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistöllä sijaitsevasta avo-ojasta johtuu hulevesiä kiinteistölle . Kiinteistön alueella on myös varastoitu kiinteistön rajan läheisyydessä rakennusjätettä. Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksesta.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

Kiinteistöllä [REDACTED] 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 [REDACTED] ja [REDACTED] vastaiseen avo-ojaan, joka on kiinteistön [REDACTED] puolella. Oja näkyy ja on paikannettu kaupungin sähköiseen paikkatietojärjestelmään.

Avo-oja jatkuu kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] kulmapisteestä kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] 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 käynnin perusteella laaditun muistion mukaan:

Avo-oja oli myös kiinteistön osalta [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 suoritettua 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 [REDACTED] viimeisimmän kerran 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 rinteen 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 rinteen osalta havaittiin, että rinnettä 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.

Johtopäätös

Paikalla käynnin 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.

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 Mika Hentusen ja Jatta Salmen kannattamana seuraavan palautusehdotuksen: ”Asia palautetaan uudelleen valmisteluun siten että selvitetään uudelleen kiinteistön hulevesien ja salaojavesien käsittelyn rakennusluvanmukaisuus.”

Keskustelun asian palauttamisesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen palautusehdotuksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö ja rakennuslautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään uudelleen onko kiinteistön () sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 17.11.2022 § 189

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

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

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijöinä ovat kiinteistön toinen omistaja ja kiinteistön omistaja .

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet toimenpidepyynnön koskevan seuraavia seikkoja:

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä

■ on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistöllä ■ sijaitsevasta avo-ojasta johtuu hulevesiä kiinteistölle ■. Kiinteistön ■ alueella on myös varastoitu kiinteistön ■ rajan läheisyydessä rakennusjätettä. Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön ■ alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksesta.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

Kiinteistöllä ■ toimitetun paikalla käynnin 8.10.2021 havaintojen perusteella ko. kiinteistön pohjoisen kiinteistönosan pintavedet imeytyvät ja johtuvat kiinteistön pohjoisosan nurmialueelle. Vedet johtuvat pohjoissuuntaan 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 ■ rajalta kiinteistöjen ■ ja ■ välisenä avo-ojana kohti länttä.

Kiinteistöllä ■ toimitettiin käynti 24.11.2021, jolloin tarkasteltiin edellä mainittua avo-ojaa. Paikalla käynnin perusteella laaditun muistion mukaan:

Avo-oja oli myös kiinteistön 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 ■ ei muutoinkaan havaittu sellaista konkreettista haittaa, joka aiheutuisi kiinteistöltä ■ johtuvasta luonnollisesta valumasta tai hulevedestä.

Kiinteistöllä ■ sijaitsee varastorakennus, jolle on myönnetty 13.11.2014 rakennuslupa ■ ja jota ei ole loppukatselmoitu. Tämä on rakennusvalvonnan jatkuvan valvonnan tiedossa ja käsittelyssä. Kiinteistön ■ 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.

Johtopäätös

Paikalla käynnin 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 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.

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

Bjarne Häggman teki Jarmo Niemisen kannattamana seuraavan palautusehdotuksen: "Ympäristö ja rakennuslautakunta palauttaa asian lain 103k nojalla (Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi) uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään onko kiinteistön [REDACTED] sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti."

Keskustelun asian palauttamisesta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko palautusehdotus hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen palautusehdotuksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö ja rakennuslautakunta palauttaa asian lain 103k nojalla (Määräys hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi) uudelleen valmisteltavaksi siten, että selvitetään onko kiinteistön [REDACTED] sade- ja hulevedet johdettu myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Tuominen-Maila Anni

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

Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijöinä ovat kiinteistön [REDACTED] toinen omistaja [REDACTED] ja kiinteistön [REDACTED] omistaja [REDACTED].

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat todenneet toimenpidepyynnön koskevan seuraavia seikkoja:

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevalla kiinteistöllä [REDACTED] on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevasta avo-ojasta johtuu hulevesiä kiinteistölle [REDACTED]. Kiinteistön [REDACTED] alueella on myös varastoitu kiinteistön [REDACTED] rajan läheisyydessä rakennusjätettä. Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön [REDACTED] alueelta valuvasta huleveden pinnalla olevasta aineksestä.

Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet asiassa valituskelpoista päätöstä.

Asian tutkinta

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

Avo-oja jatkuu kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] kulmapisteestä kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] 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 käynnin perusteella laaditun muiston mukaan:

Avo-oja oli myös kiinteistön osalta [REDACTED] 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 [REDACTED] 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.

Johtopäätös

Paikalla käynnin 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 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.

Käsittely

Mia Nores ehdotti Sanna-Liisa Sihto-Nissilän kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Piia Pulkkinen ilmoitti vastustavansa pöydällepanoehdotusta. Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että pöydällepanosta on äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne, jotka kannattavat pöydällepanoa, äänestävät ”jaa”, ja ne

jotka, vastustavat sitä, äänestävät ”ei”. Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta yhdeksällä äänellä neljää ääntä vastaan hyväksyi Noreksen pöydällepanoehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet

1 Liite 1 § 131 Äänestystulosraportti

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Selvityspyyntö Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle 21.4.2022 Metsämaankuja 7 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA pihasuunnitelma
- EI JULKAISTA Muistio paikalla käynnistä Metsämaankuja 4 24.11.2021 klo 13
- EI JULKAISTA loppukatselmus
- EI JULKAISTA Kuvat ja kuvaus paikalla käynnistä 23.3.2023
- EI JULKAISTA karttaote
- EI JULKAISTA lupa varasto
- EI JULKAISTA poikkeamispäätös 21.4.2005
- EI JULKAISTA varasto asemapiirros
- EI JULKAISTA varasto pohja julkisivut
- EI JULKAISTA, Uusittu toimenpidepyyntö (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeus, Päätös 30.8.2024, (toisen viranomaisen päätös)
- EI JULKAISTA, Saate, uusittu vastaselitys (toimitettu 18.10.) (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Vastaselitys 10.6.247 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Liite 1 vastaselitys
- EI JULKAISTA, liite 1 .1 vastaselitys
- EI JULKAISTA, Liite 2 vastaselitys
- EI JULKAISTA Vastaehdotuksen liite, toimenpidevaatimuksen kartta- ja kuvaliitteet (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

asianosaiset