



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

24.10.2024

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 24.10.2024 klo 17:10 - 19:50

Tauko: 19:25 - 19:30

Paikka Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

Läsnä

Karimäki Johanna	puheenjohtaja
Nores Mia	jäsen
Nieminen Jarmo	jäsen
Noponen Jyrki	jäsen
Juuti Sini	jäsen
Laakso Ville	jäsen
Virtanen Sofia	jäsen
Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen
Hentunen Mika	jäsen
Kalliomaa Antti	jäsen
Salmi Jatta	henkilökohtainen varajäsen
Markkula Markku	kaupunginhallituksen edustaja
Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja
Söderman Tarja	ympäristöjohtaja
Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö
Myllynen Maria	viranhaltija
Falck Sofia	rakennusjuristi
Kangaspunta Elsa	juristi

poistui klo 17:56, 130 §:n
aikana, saapui klo 18:00,
130 §:n aikana

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Elsa Kangaspunta
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mika Hentunen
pöytäkirjantarkastaja

Mia Nores
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 30.10.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 125		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 126		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 127		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	6
§ 128		Espoon ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto Uudenmaan vesihuollon alueellisen yleissuunnitelman 2024 luonnoksesta	8
§ 129		Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös Väylävirastolle Espoonjoen ratasillan rakentamisesta	11
§ 130	1	Ehdotuksen tekeminen Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen rakennusvalvontataksan tarkistamiseksi vuodelle 2025 (kh-asia)	14
§ 131	2	Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi, Metsämaankuja	17
§ 132		Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2024-517, Rågholmantie 2	45

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/58

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 125

24.10.2024

§ 125

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 17.10. päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/58

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 126

24.10.2024

§ 126

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mika Hentunen ja Mia Nores.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/58

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 127

24.10.2024

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 24.10.2024 § 127

§ 127

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen selostusosassa mainitut lausunnot, päätökset ja kirjelmät.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristönsuojelu

Vaasan hallinto-oikeuden 8.10.2024 tekemä [päätös 1356/2024](#). Valitus Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksestä koskien Rudus Oy:n Ämmässuon tuotantoalueen ympäristöluvan muuttamista. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.

Vaasan hallinto-oikeuden 8.10.2024 tekemä [päätös 1357/2024](#). Valitus Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksestä koskien Espoon kaupungin Takapellon maankaatopaikan ympäristöluvan muuttamista. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.

Rakennusvalvonta

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 5977/2024, 10.10.2024

Asia: Rakennusvalvontaa koskevat valitukset

Päätös: Hallinto-oikeus ei tutki valituksia ja poistaa ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätökseen 16.11.2023 § 162 liitetyn

valitusosoituksen. Hallinto-oikeus velvoittaa Espoon kaupungin korvaamaan osapuolten oikeudenkäyntikuluja.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 5978/2024, 10.10.2024

Asia: Rakennusvalvontaa koskevat valitukset

Päätös: Hallinto-oikeus kumoaa Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen siltä osin kuin siinä on veloitettu DEAS Tonttirahasto Ky. Hallinto-oikeus hylkää As Oy Espoon Kartanonpihan valituksen. Määräaika, jonka jälkeen huoneistoja ei saa käyttää majoitustoimintaan, määrätään alkamaan 1.3.2025 lukien.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 6170/2024, 22.10.2024

Asia: Rakennusvalvontaa koskevat valitukset

Päätös: Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen katselmuksen järjestämisestä. Hallinto-oikeus hylkää valitukset.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, HHO, päätös 10.10.2024, 5977-2024 (toisen viranomaisen asiakirja)
- EI JULKAISTA, HHO, päätös 10.10.2024, 5978-2024 (toisen viranomaisen asiakirja)
- EI JULKAISTA, HHO päätös 22.10.2024, rakennuslupa 2023-1267 (toisen viranomaisen päätös)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/58

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 128

24.10.2024

Asianumero 3064/11.01.03/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 24.10.2024 § 128

§ 128

Espoon ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto Uudenmaan vesihuollon alueellisen yleissuunnitelman 2024 luonnoksesta

Valmistelijat / lisätiedot:

Airola Johanna

etunimi.p.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristönsuojeluviranomainen pitää yleissuunnitelmaa hyvänä. Suunnitelma on tärkeä etsittäessä kokonaisvaltaisesti ympäristön kannalta parasta ratkaisua. Vaihtoehto JVVE1 on paras sekä ympäristövaikutusten että toteutettavuuden ja kokonaiskustannusten kannalta, koska se vähentää kokonaiskuormitusta jätevedenkäsittelyn tehostuessa ja pistekuormitusta joki- ja sisävesistöissä.

Jatkosuunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon, että sekaviemäriverkoston eriyttäminen lisää kuormitusta lähivesiin. Helsingin kaupungin ja HSY:n julkaisemattomassa tutkimuksessa 2024 sekaviemäröinnin ja erillisviiemäröinnin vertailusta ja vaikutusten arvioinnista havaittiin, että eriyttäminen lisää Helsingissä ja sen ympäristössä kuormitusta, jos hulevedet johdetaan puhdistamatta ympäristöön eikä enää käsitellä puhdistamalla. Suojaisten merenlahtien ja kaupunkipurojen veden laatu heikkenee nykyistä huomattavasti suuremman kuormituksen vuoksi samalla kun kuormitus mereen pienenee. Tiiviissä kaupunkiympäristössä on vaikeaa toteuttaa riittäviä huleveden käsittelyrakenteita.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Yleissuunnitelman asema, jätevedenpuhdistuksen nykytilanne ja tulevaisuuden vaatimukset**

Kansallisen vesihuoltouudistuksen ohella ja tueksi on ELY-keskuksen johdolla valmisteltu Itäisen ja eteläisen Suomen vesihuoltostrategia 2050. Uudenmaan vesihuollon alueellinen yleissuunnitelma on strategian pohjalta laaditun Uudenmaan toimenpidesuunnitelman mukaisen yhteistyö- ja organisaatiomallien syventämisen toimenpiteen toimenpide. Suunnitelmaluonnoksen liitteeseen pääsee lataamaan [tästä linkistä](#). Yleissuunnitelman tavoitteena on laatia Uudenmaan alueen vesihuoltotoimijoiden yhteinen pitkän aikavälin tekninen tarvesuunnitelma kasvavalle Uudellemaalle.

Tällä hetkellä suuri osa Uudenmaan alueella muodostuvista jätevesistä johdetaan HSY:n Viikinmäen ja Blominmäen jätevedenpuhdistamoille. HSY:n jäsenkuntien lisäksi jätevettä otetaan vastaan KUVES:in liittöjäkunnista, Kirkkonummen vedeltä, Sipoon Vedeltä sekä vesiosuuskunnilta.

Alueen kunnallisille vesihuoltolaitoksille suunnatun kyselyn perusteella HSY tulee tarvitsemaan lisää jätevesien puhdistus- ja viemärointikapasiteettia. Lisäksi tiedetään, että tulevaisuudessa jätevesien käsittelyvaatimukset tulevat kasvamaan yhdyskuntajätevesidirektiivin myötä (80 % kokonaistypenpoistoteho, energianeutraaliusvaatimus ja mahdolliset mikroepäpuhtauksien poistovaatimukset). HSY:n nykyiset puhdistamot pitää saneerata aikanaan vastaamaan näitä vaatimuksia.

Pääkaupunkiseudun suunnitteluvaihtoehdot

JVVE0: Jätevedenkäsittelyn ja johtamisen kehittäminen

Viikinmäen ja Blominmäen jätevedenpuhdistamojen välille rakennetaan siirtoyhteys, jonka avulla puhdistamoiden välistä kuormitusta voidaan tasata. Siirtoyhteyden kapasiteetin on oletettu olevan n. 34 000 m³/d. Viikinmäen ja Blominmäen puhdistamojen nykyinen kapasiteetti maksimoidaan ja molempia puhdistamoita saneerataan. Lisäksi on huomioitava mahdollinen haitta-aineiden poistovelvoite ja siitä aiheutuvat toimenpiteet. Erillisviemäriverkoston vuotovesiä saadaan merkittävästi vähennettyä ja se yhdessä sekavesiviemäriverkon eriyttämisen etenemisen kanssa johtaa siihen, että kolmatta puhdistamoa ei tarvita vuoteen 2050 mennessä. Viikinmäen ja Blominmäen puhdistamoiden saneeraus sisältäisi kapasiteetin kasvattamisen optimoimalla prosesseja ja rakentamalla uusia käsittelylinjoja sekä mikroepäpuhtauksien poiston tehostamisen puhdistamoa laajentamalla.

JVVE1: Jätevedenkäsittelyn ja johtamisen kehittäminen ja kolmas jätevedenpuhdistamo

Vaihtoehdon JVVE0 toimenpiteet toteutetaan. Lisäksi rakennetaan kolmas jätevedenpuhdistamo, koska erillisviemäriverkon vuotovesien vähentäminen ja sekavesiviemäriverkon eriyttäminen ei onnistu vähentämään puhdistamoiden kuormitusta riittävästi. Puhdistamo rakennetaan yhteispuhdistamona KUVES:n ja Sipoon kanssa. Puhdistamon kokoluokka on oletettu olevan karkeasti n. 150 000 m³/d, josta n. 60 % tulisi HSY:n vesille, 15 % KUVES vesille, 5 % Sipoon vesille ja 20 % muille mahdollisille liittyjille tai varaukseksi kallioiloihin. Puhdistamo rakennetaan kallio puhdistamona Östersundomin alueelle, jolloin se vaatii myös erillisen purkutunnelin ja kallioon rakennetun purkupumppaamon. Meriviemäriä eli kalliontunnelia jatketaan Pihlajamäen pumppaamolta uudelle jätevedenpuhdistamolle.

Suunnitteluvaihtoehtojen vertailu

Yleissuunnitelmassa on arvioitu näitä vaihtoehtoja. Parhaana pidetään vaihtoehtoa JVVE1, koska se on toteutettavuuden ja kokonaiskustannusten kannalta kaikkein järkevin ratkaisu HSY, KUVES ja Sipoon kasvavien jätevesimäärien käsittelemiseksi.

JVVE0-vaihtoehto tulee toteuttaa joka tapauksessa, koska olemassa olevia jätevedenpuhdistamoita tulee kehittää yhdyskuntajätevesidirektiivin vaatimusten mukaisesti ja niiden kapasiteettia ja kuormituksen jakoa tulee parantaa. JVVE0:n investoinnit ovat yhteensä 335 milj. €. Vaihtoehdossa JVVE1 tulee lisäksi kolmannen puhdistamon investointi, jossa HSY:n osuus olisi vesimäärien perusteella jaettuna arviolta n. 410 milj. €. Se vastaa n. 74 % investoinnin kokonaiskustannuksista. KUVES:in ja Sipoon ratkaisut vaikuttavat myös HSY:n kolmannen jätevedenpuhdistamon toteutumiseen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Etelä-Savon ELY-keskus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/58

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 129

24.10.2024

Asianumero 2418/10.03.01/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 24.10.2024 § 129

§ 129

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös Väylävirastolle Espoonjoen ratasillan rakentamisesta

Valmistelijat / lisätiedot:

Airola Johanna

etunimi.p.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Etelä-Suomen aluehallintoviraston 9.10.2024 päätöksen Nro 234/2024 (Dnro ESAVI/11504/2023) koskien Espoonjoen ratasillan rakentamista.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Taustaa

Väylävirasto on hakenut vesilain (587/2011) 3. luvun 3 §:n 4. kohdan perusteella vesilain mukaista lupaa Espoonjoen ylittävän ratasillan rakentamiselle. Uusi silta sijoittuu Kaupunginkallion kaupunginosaan Vadetin alueelle noin 40 metriä alavirtaan nykyisestä rautatiesillasta. Sillan rakentaminen on osa Espoon kaupunkirataa hanketta välillä Leppävaara-Kauklahti. Väylävirasto suunnittelee yhteistyössä Espoon ja Kauniaisten kaupunkien kanssa Leppävaaran ja Kauklahten välisen rataosuuden rakentamista neliraiteiseksi. Suunniteltu rataosuus on noin 15 kilometriä pitkä. Silta sijoittuu Espoon kaupunkiradan ratakilometrille noin 22+000.

Hakemus on tullut vireille aluehallintovirastossa 21.3.2023. Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta antoi hakemuksesta lausunnon AVI:lle kokouksessaan 24.8.2023 § 114, linkki pöytäkirjaan (avautuu uuteen ikkunaan). Lausunnon taustaosiossa on kuvattu hanketta laajasti.

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksen sisältö

Etelä-Suomen aluehallintovirasto antoi 9.10.2024 päätöksen Nro 234/2024 (Dnro ESAVI/11504/2023) koskien Espoonjoen ratasillan rakentamista. Kuulutus ja päätös pidetään nähtävillä 9.10.-15.11.2024 Vesi- ja ympäristölupien tietopalvelussa (avautuu uuteen ikkunaan). AVI:n päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen viimeistään 15.11.2024.

Aluehallintovirasto on myöntänyt Väylävirastolle luvan Espoonjoen ratasillan rakentamiseen Espoonjoen vesistöön 20.3.2023 päivätyn hakemuksen ja sen täydennysten mukaisesti Espoon kaupungissa. Hanke sisältää myös väliaikaisen työsilan ja telineiden rakentamisen ja purkamisen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnon huomioon ottaminen ympäristölupapäätöksessä

Lautakunnan lausunnossa edellytettiin, että työmaalta selvitetään happamien sulfaattimaiden esiintyminen. Jos niitä esiintyy, on suunniteltava niiden huomiointi ja niistä muodostuvan happaman ja metallipitoisen vesistökuormituksen ehkäisemisen. Työmaalla muodostuvat vedet on tarpeen mukaan neutraloitava.

Työmaalle tulee laatia työmaavesien hallintasuunnitelma ELY-keskuksen hyväksyttäväksi. Siihen tulee koota vesien käsittelymenetelmät, mitoitus, seuranta ja huolto. Savimaahan kaivettava laskeutusallas ei ole yksinään riittävä käsittelymenetelmä. Työmaalta pois johdettavasta vedestä tulee seurata kiintoainepitoisuutta ja pH-arvoa. Espoonjoesta tulee seurata ehdotetun vaikutustarkkailun lisäksi sameutta jatkuvatoimisesti.

Paras rakentamisen ajankohta on vähävetinen aika vuodesta. Uomaan kohdistuvat toimenpiteet tulee tehdä joka tapauksessa taimenen rauhoitusajan 1.9.–30.11 ulkopuolella. Puiden kaadot tulee suorittaa lintujen ja liito-oravien 1.4.–31.7. olevan pesimäajan ulkopuolella.

Saukolle tulee jättää kulkuyhteys sillan alle.

Rakennustyön päätyttyä tulee hakemuksen mukaisesti uoman pohja ennallistaa ja käydä läpi työmaan vaikutusalueella olevat Espoonjokeen vuosina 2021-2022 toteutetut kunnostuskohteet ja poistaa niihin kertynyt liete.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/58

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 129

24.10.2024

Lautakunnan lausunto on otettu AVI:n lupapäätöksessä riittävästi huomioon. AVI:n päätöksestä ei ole tarvetta valittaa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/58

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 130

24.10.2024

Asianumero 3334/02.05.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 24.10.2024 § 130

§ 130

Ehdotuksen tekeminen Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen rakennusvalvontataksan tarkistamiseksi vuodelle 2025 (kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Saajo Jari

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää tehdä kaupunginhallitukselle ehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisista tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä Espoon kaupungille suoritettavien maksujen sisältävän taksan tarkistamiseksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisena.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennusvalvontataksa

MRL 145 §:n 1 momentissa säädetään muun muassa, että luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa.

Rakennusvalvontamaksut ovat julkisoikeudellisia maksuja. Niitä suoritetaan rakennusvalvontaviranomaisen palvelujen käyttämisestä. Viranomaispalvelujen hinnoittelussa pyritään vähintään

omakustannushintaan silloin, kun se on mahdollista. Kuntatalouden näkökulmasta suositeltavaa on, että rakennusvalvonnan menot katetaan kokonaisuudessaan rakentajilta perittävillä viranomaismaksuilla.

Rakennusvalvontataksan mukaisia maksutuloja tarvitaan rakennusvalvontatehtävien toimintaedellytysten ja asiakaspalvelun toimivuuden turvaamiseksi sekä kehittämiseksi.

Kaupunginhallitus 31.10.2022 hyväksynyt voimassa olevan taksan (Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä) ja se on tullut voimaan 1.1.2023.

Maksuista päättäminen

Espoon kaupungin voimassa olevan hallintosäännön I osan 4. luvun 9 § 11 kohdan mukaan lautakuntien tehtävänä on tehdä esitys kaupunginhallitukselle toimialansa osalta lakiin tai asetukseen perustuvien maksujen suuruudesta.

Rakennusvalvontataksan tarkistaminen ja esitetyt muutokset

MRL:n mukaisista tarkastus- ja valvontatehtävistä Espoon kaupungille suoritettavat maksut sisältävä taksa esitetään päivitettäväksi. Muutosehdotus koskee taksan maksujen suuruutta sekä vähäisiä täsmennyksiä. Taksan sisältöä ja rakennetta ei esitetä muutettavaksi.

Maksujen suuruus

Valtuuston 13.6.2022 hyväksymän päivitetyn Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelman toimenpiteiden mukaisesti rakennusvalvonnan lupamaksujen tasoa korotetaan 5 prosentilla. Rakennusvalvonnan määrärahoja lisätään käsittelyaikojen nopeuttamiseen ja prosessien joustavoittamiseen 200 000 € prosessien uudistamista ja henkilöstökuluja varten.

Edellä todetun mukaisesti rakennusvalvontataksan yksikköhintoja esitetään korotettavaksi noin viidellä prosentilla. Korottamatta jätetään varsinaisiin lupamaksuihin kuulumattomina rakennusvalvontakeskuksen kopio- ja palvelumaksut, joita peritään arkistopalveluista tehdyistä tilauksista sekä 10§ mukaiset kaupunkimittauksen suorittamista tehtävistä perittävät maksut.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/58

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 130

24.10.2024

Liitteet

1 Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 1.1.2025_MRL

Oheismateriaali

- Voimassa oleva taksa, uusi taksa -vertailu, MRL 1.1.2025 uusi

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/58

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 182

12.12.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 131

24.10.2024

Asianumero 3184/10.03.00/2022

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 päävelvoitteen 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 velvoitetta 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 [REDACTED] ([REDACTED]) ja [REDACTED] ([REDACTED]) omistajien 1.6.2022 tekemän toimenpidepyynnön kohdan 3. Sen mukaan kiinteistön [REDACTED] ([REDACTED]) alueella sijaitsevasta avo-ojasta johtuvat hulevedet naapurin kiinteistön alueelle.

Lautakunta on päätöksessään 12.12.2023 todennut, 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 ovat syövyttäneet vakavasti rajalle istutetun kuusiainan juuristoa aiheuttaen niiden kaatumisvaaran. Lisäksi virtaavat vedet syövyttävät maata kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevan varistorakennuksen 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 rasitetieoikeus kiinteistöjen ■■■, ■■■ ja ■■■ alueella. Liitteen kartan 1 ja paikalla käynnin perusteella lautakunta on todennut, että tämän rasitetien ojien 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.

Rajamerkiltä 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 ■■■ varastorakennuksen 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 määrääjässä 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 teettämisuuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Uhkasakkolain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määrämällä 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 määrämällä 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 veloituksia. 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 myönnetyt 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 kunnan tarkastamista ja mahdollisesti vaurioitujen korvaamista. Uusittu toimenpidevaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Uusittu vastaselitys:

Kiinteistön [REDACTED] omistajan toimittama uusi toimenpidevaatimus on toimitettu kiinteistön [REDACTED] omistajille tiedoksi ja heille on varattu mahdollisuus lausua uudistetun toimenpidepyynnön johdosta.

Kiinteistön [REDACTED] 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 koviilta 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. Väitettyjä 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 [REDACTED]

Osaomistaja 1/4 [REDACTED]

Kiinteistö [REDACTED]

Omistaja [REDACTED]

Alkuperäinen toimenpidevaatimus ja sen perustelut:

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

Toimenpidevaatimuksen tekijöiden mukaan kiinteistön [REDACTED] omistaja on kaivanut tonttien rajalle avo-ojan, johon heidän tontiltaan ohjautuu osa hulevesistä ja osa vesistä ohjautunee toiseen avo-ojaan, joka myös päättyy kiinteistölle [REDACTED]. Ojien risteyksestä vedet valuvat hallitsemattomasti tontille [REDACTED]. Runsaimmillaan vedet ovat valuneet ko. kiinteistön alapihalle. Vesiä on pyritty ohjaamaan kaivamalla niille valumaojaa 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 [REDACTED] on tehty louhinta- ja rakennustöitä ilman lupia, eikä louhintatöitä koskevaa ilmoitusta ole tehty. Kiinteistön [REDACTED] alueella on myös varastoitu kiinteistön [REDACTED] rajan läheisyydessä rakennusjätettä. Toimenpidevaatimuksen tekijät ovat vaatineet selvitystä kiinteistön [REDACTED] 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 [REDACTED] hulevesiä on ohjattu tontille [REDACTED] 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 [REDACTED]. 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 edelleenkaan mitään sellaista ei ole tullut esiin, että rakennusvalvonnalla olisi aiheutta 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] osanomistajalle (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 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], [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 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 rinteeseen 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 rakennuslunamukaisuus.

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 rakennuslunamukaisuutta. 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 [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 kuusiaidan juuristoa aiheuttaen niiden kaatumisvaaran. Lisäksi virtaavat vedet syövyttävät maata kiinteistöllä [REDACTED] 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 [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] 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 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 [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 rinteeseen 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 rinteestä 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 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 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 [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] 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 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.

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.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.10.2022 § 174

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] [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] 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 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 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

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/58

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 182

12.12.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 131

24.10.2024

rakennuslautakunta yhdeksällä äänellä neljää ääntä vastaan hyväksyi Noreksen pöydällepanoehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet

2 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

2998/10.03.00/2024

§ 132

Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2024-517, Rågholmantie 2

Päätöspäivämäärä 24.10.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 30.10.2024

Rakennuspaikka

49-449-1-856

Rågholmantie 2

SUVISAARISTO

02380 ESPOO

Pinta-ala 5478.0

Kaava

Yleiskaava

Kaavanmukainen

Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaava:

käyttötarkoitus

AO Erillispientalojen alue

Kaavanmukainen

0.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

179.0 k-m²

kerrosala

Hakija**Toimenpide**

Talousrakennus (1), omakotitalon (011W) laajennus- ja muutostyö, rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: [REDACTED] rakennusarkkitehti, RKM

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104161859Y	66.0	66.0	250.0	1

Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	103236011W	92.0	60.0	306.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 24.06.2024

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 6 kpl
Aloittamisoikeushakemus
Valtakirja
Poikkeamispäätös
Hankeselostus
Vesijohto- ja viemärisopimus 2002
Kerrosalakaaviot ja -laskelma
Kellarin tarkastusraportti
Energiaselvitys ja -todistus
Selvitys korjaus- ja muutostyön energiatehokkuudesta
Perustamistapalausunnot
Rakennusjätteselvitys
Valokuvia
Naapurien kuuleminen 5 kpl
Naapurin huomautus
Hakijan vastine
Oikaisuvaatimus liitteineen

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAVALMISTELIJAN LUPAPÄÄTÖS**

Lupavalmisteliija on myöntänyt päätöksellään 15.8.2024 § 52 uudisrakennusluvan 2024-517-A talousrakennuksen rakentamiselle, omakotitalon laajennus- ja muutostöille sekä työn aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta Suvisaaristossa sijaitsevalle kiinteistölle Rågholmantie 2 (49-449-1-856).

Rakennuspaikka sijaitsee vuonna 1988 vahvistetun Soukanniemi-Suvisaariston osayleiskaavan mukaisella erillispientalojen alueella (AO). Kaava mahdollistaa kiinteistölle yhden 1-asuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosluku on enintään ½ I. Kiinteistöllä rakennusala ympäröi luonnontilassa säilytettäväksi osoitettu tontinosa pl, joka on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Kiinteistön läntinen kulma ja kaistale eteläosassa sijoittuvat osayleiskaavan mukaiselle katualueelle.

Kiinteistön itärajan tuntumassa sijaitsee 176 kem² suuruinen omakotitalo (011W) ja 16 kem² suuruinen rakennelma (vaja). Talousrakennuksen rakentamiselle ja omakotitalon laajentamiselle on myönnetty ehdollinen poikkeamispäätös 2022-444, jonka mukaan kiinteistöllä saa olla yksi asunto, kiinteistön kokonaiskerrosala ei saa ylittää 400 kem², asuinrakennuksen kerrosluku saa olla enintään 1½, kiinteitä rakenteita ei tule sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle ja uudisrakentamisessa sekä laajentamisessa tulee huomioida rakennusten massoittelu, muoto, materiaalit ja värit, ympäristöön, maastoon ja maisemaan sopeutuviksi.

Kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätöksestä valitettiin, mutta Helsingin hallinto-oikeus pysytti 16.5.2023 tekemällään päätöksellä (Dnro

3227/03.04.04.04.16/2022) poikkeamispäätöksen voimassa.

Rakennuslupapääpiirustusten mukaan kiinteistöllä olevaa asuinrakennusta laajennetaan 60 m²:llä rakennuksen pohjois- ja luoteispuolella. Asuinrakennuksen eteläpuolelta puretaan kevytrakenteinen vaja piha-alueelta. Kiinteistön kaakkoisosaan rakennetaan 66 m²:n suuruinen talousrakennus, johon sijoittuu autotalli. Talousrakennukseen kytketään 40 m²:n suuruinen autokatos. Talousrakennus ja asuinrakennuksen laajennus sijoittuvat kokonaan osayleiskaavan mukaiselle rakennusalueelle.

Hakemuksen mukaan asuinrakennusta laajennetaan nykyisen rakennuksen muotoisena pohjoispäähän jatkaen ja siihen sijoitetaan ensimmäisessä kerroksessa uudet märkätilat ja arkieteinen sekä toisessa kerroksessa varastotilat sekä parveke. Asuinrakennuksen länsijulkisivussa laajennetaan olohuone kahden kerroksen korkuiseksi ja lisätään viherhuone. Omakotitalon sisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan uusi katos ja rakennuksen sisällä tehdään huonetilamuutoksia. Lisäksi lupaa haetaan jo tehdylle muutokselle kellarissa, jossa rakennuksen alle on rakennettu tekninen- ja varastotila rakennuksen ja kallion väliseen avoimeen tilaan.

Talousrakennus sijoittuu viiden metrin etäisyydelle naapurikiinteistön 49-449-1-981 rajasta. Naapurin talousrakennus on rajan toisella puolella noin 10 metrin etäisyydellä uudesta talousrakennuksesta.

Hakemuksen liitteenä olevan asemapiirustuksen mukaan tontin koillisrajalle tehdään painanne ja talousrakennuksen hulevedet johdetaan kaivojen ja viivytyksen kautta kiinteistön olemassa olevalle imeytyskentälle omakotitalon luoteisnurkalla. Hulevesien viivytyssäiliöt sijoitetaan terassin alle.

Hakija sekä ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus tiedotti hakuvaiheessa hankkeesta naapureille. Tuolloin hankkeesta huomautti kiinteistön [REDACTED] omistajat.

OIKAISUVAATIMUKSET

Naapurikiinteistön [REDACTED] omistajat ovat jättäneet lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua lupavalmistelijan tekemään rakennuslupapäätökseen 2024-517-A, koskien talousrakennuksen sijaintia kiinteistöllä sekä hule- ja pintavesien käsittelyä kiinteistön alueella.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää muun ohessa seuraavia perusteita vaatimuksilleen:

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan talousrakennukselle on vaihtoehtoisia rakentamiseen soveltuvampia sijainteja piha-alueella ja lupavalmistelija olisi voinut päättää vähemmän riskialttiin paikan.

Talusrakennuksen hyväksyty sijainti aiheuttaa mahdollisia haittoja naapurikiinteistölle.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään lisäksi, että lupahakemus ja -päätös perustuu hakijan esittämään virheelliseen väittämään, että nykyisen asuinrakennuksen katolta ja pihalta tulevat vedet johdetaan sadevesijärjestelmään. Talusrakennuksesta ei ole esitetty selvitystä, että esitetty hulevesien johtaminen on mahdollista toteuttaa eikä asuinrakennuksella ole toteutettu sadevesijärjestelmää, johon hulevedet voidaan ohjata.

Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa myös talusrakennuksen maastokorkeuksista suhteessa asuinrakennukseen ja esitetyn hulevesijärjestelmän toimivuudesta, mm. rakennuspaikalla kalliopinta on hyvin lähellä maanpintaa, joten sadevesien viivästystä ja imeyttämistä ei voida toteuttaa. Lisäksi asuinrakennuksen rakennusluvan loppukatselmuspöytäkirjan mukaan, vaadittuja salaoja- ja pintavesikatselmuksia ei ole pidetty eikä lvi-asemapiirustuksessa ole mainintaa salaojista.

Lupapäätöksen osalta ei ole noudatettu riittävää huolellisuutta eikä ole tutustuttu rakennusvalvonnan arkistossa oleviin asiakirjoihin oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, jonka seurauksena on tehty virheellinen lupapäätös.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSIIN

Hakija toteaa vastineessaan, että rakennushanke on osayleiskaavan ja suunnittelutarveratkaisun mukainen.

Autovajan esitetty sijoitus on rakennuspaikan suurten korkeuserojen johdosta käytännössä

ainut realistinen vaihtoehto. Esitetty autovajan sijoitus on

naapurikiinteistön () mahdollisen

hulevesiongelman näkökulmasta optimaalinen, koska eteen tulee salaojitettu rakennus.

Kattovedet, pihamaan hulevesikaivon vedet sekä autovajan kaakkoispuolen hulevesikaivon

vedet johdetaan putkistolla omalla kiinteistöllä alarinteeseen. Lisäksi

autovajan ja rajan välisen kaistan (5 m) hulevedet johdetaan rajan

tuntumassa matalalla ojanteella omalla kiinteistöllä luoteeseen viettävään alarinteeseen, eikä naapurikiinteistölle.

Naapurikiinteistön () hulevesiongelmiensa ratkaisemiseksi

ehdotetaan rakennuspaikan olosuhteiden huomioon ottamista ja piha-alueiden kaltevuuksien tarkastamista. Hakijan mielestä

rakennushankkeen suunnittelussa on pyritty estämään naapurin pintavesikuormitusta.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Perustelut oikaisuvaatimuksessa esitettyihin väitteisiin:

Taloussrakennuksen sijainti tulisi muuttaa

Taloussrakennuksen sijainti rakennusalueella on osayleiskaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen. Rakennushankkeen suunnittelun kokonaisuudesta vastaa hankkeen pääsuunnittelija. Hankkeen rakennussuunnittelun vaativuustaso on tavanomainen ja pää- sekä rakennussuunnittelija täyttävät maankäyttö ja rakennuslain 120 1 § mukaiset pätevyysvaatimukset. Rakennusvalvonnan lupavalmistelijan työ on varmistaa, että hanke on lain ja määräysten mukaisesti suunniteltu sekä arvioi, mikäli hankkeella on vähäisiä poikkeamia säännöksistä. Lupaviranomaisen tehtävänä ei ole suunnitella rakennusta tai sijaintia.

Taloussrakennuksen sijainti kiinteistön rakennusalueen itäpuoleiselle alueelle on luonteva, koska se sijaitsee jo olemassa olevan piha-alueen reunalla ja kulkuyhteys autokatoksesta pääsisäänkäynnille on lyhyt ja haastavien maaston korkeusolosuhteiden osalta järjestettävissä esteettömänä.

Taloussrakennuksen hulevedet katolta johdetaan asemapiirustuksessa esitetyn alustavan hulevesisuunnitelman mukaan asuinrakennuksen terassin alle sijoitettaviin viivytyssäiliöihin, josta hulevesien ylivuotovedet johdetaan olemassa olevaan imeytyskenttään.

Asuinrakennuksen sadevesijärjestelmä ja salaojitus ei ole toteutunut

Hakemuksessa haettiin lupaa jo tehtyjen kellaritilojen toteamiselle. Toteutuneiden rakennustöiden osalta oli tehty ulkopuolinen tarkastus ja tarkastusraportti oli toimitettu hakemuksen liitteeksi. Tarkastusta varten oli kaivettu sokkelin vierestä rakenteet auki ja tarkastettu myös salaojaan liittyviä rakenteita. Raportissa todetaan, että rakenteet vastaavat suunnitelmaa eikä salaojasta ja sadevesijärjestelmästä ole huomauttamista. Raportin liitteeksi on toimitettu leimattu perustusten leikkauskuva, jossa salaojaputket ovat esitetty.

Rakennusluvan loppukatselmuksesta puuttuu salaoja- ja pintavesikatselmus

Loppukatselmuspöytäkirjasta puuttuu tarkastajan merkinnät tehdystä salaoja- ja pintavesikatselmuksesta. Katselmukset olivat määrätty tarpeellisina katselmuksina rakennusluvan 2004-747-A lupamääräyksissä. Loppukatselmuksen tekijä oli merkannut katselmukset

tehdyksi vain rakennusluvan sähköiseen järjestelmään. Tarkastukset on pidetty 3.10.2012 loppukatselmuksen yhteydessä. Katselmuksen tiedoissa ei ole huomautuksia.

Hulevesien käsittelyn suunnittelu on puutteellinen

Alustavat hulevesien johtamisperiaatteet on esitetty rakennuslupahakemuksen liitteenä olevassa asemapiirustuksessa. Alustavat hulevesijohtamisperiaatteet on katsottava riittäväksi täydentämiskäytännölle. Järjestelmää täydennetään viivytyssäilyillä, jotka eivät ole olleet kiinteistöllä ennestään. Pintavesisuunnitelmat sekä vesi- ja viemärisuunnitelmat on vaadittu lupapäätöksen lupamääräyksissä toimitettavaksi ennen työvaiheen aloittamista. Suunnittelijan on otettava yhteyttä rakennusvalvonnan alueen lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Rakennuslupavaiheessa ei ole katsottu Espoossa tarpeelliseksi esittää erityissuunnitelmia, vaan ne on toimitettava ennen rakennustyön aloittamista. Pätevä lvi-suunnittelija on hyväksytty hankkeelle rakennuslupahakemuksen käsittelyn aikana.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset

Annetaan lupa perustusten ja runkotöiden tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 7805 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytyssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Väliaikaisen ajoyhteyden pohja tulee ennallistaa ennen loppukatselmusta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain §:t 103 h, 116, 117, 120, 136 ja 150 c sekä rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista annetun Ympäristöministeriön asetuksen § 35.

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi

p. 043 827 2772

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

EI JULKAISTA 2024-517 Asuinrakennus pääpiirustukset Ragholmantie
2

EI JULKAISTA 2024-517 Hakijan vastine

EI JULKAISTA 2024-517 Loppukatselmustiedot lupa 2004-747-A

EI JULKAISTA 2024-517 Oikaisuvaatimus liitteineen lupapäätös
Ragholmantie 2

EI JULKAISTA 2024-517 Talousrakennus pääpiirustukset Ragholmantie
2

EI JULKAISTA 2024-517 Ulkopuolisen tarkastuksen tarkastusraportti

EI JULKAISTA 2024-517 Asemapiirustus_Ragholmantie 2

Jakelu

Hakijat

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 125, § 126, § 127, § 128, § 129, § 130

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 131**Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta**

Päätökseen saa hakea muutosta muilta osin kuin rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisestä Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista lukien. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on:

1. sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä
2. viranomaisella, jonka valvottavana olevan julkisen edun vuoksi valitusoikeus on tarpeen.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi ja kotikunta,
- jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot,
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan, sekä
- mihin valitusoikeus perustuu.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069
Telekopio: +358 29 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Oikaisuvaatimusohje

Edellä mainittuun ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätökseen rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määräämisen osalta tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, oikaisuvaatimuksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei oteta lukuun oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava ympäristö- ja rakennuslautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta.

Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös

- tämän nimi ja kotikunta sekä
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava jäljempänä olevaan osoitteeseen kirjaamon aukioloaikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille Espoon kaupungin kirjaamoon oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla lähettäjän omalla vastuulla.

Kirjaamon osoite on:

Käyntiosoite Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse
Aukioloaika ma-pe 8.00 - 15.45
Postiosoite PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Asiakaspalvelunumero: +358 9 816 53000
Sähköposti kirjaamo@espoo.fi
Telekopio +358 9 816 22495

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 132**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

Päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen antamispäivästä lukien. Päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
4. kunnalla, sekä
5. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimuspäätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta,
- jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot,
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan, sekä
- mihin valitusoikeus perustuu.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.