

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 85

§ 85

Oikeuden myöntäminen rajaojan kunnostamiseen, Vehkamäki

Valmistelijat / lisätiedot:
Olsen Saara

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan päätöksen:

Asia
Vesilain mukaisen oikeuden myöntäminen rajaojan kunnostamiseen.

Hakijat

Hakijoille myönnetään oikeus kunnostaa kiinteistöjen [REDACTED] (jatkossa kiinteistö A) ja [REDACTED] (jatkossa kiinteistön B) välistä rajaojaa syventämällä sitä noin 50 cm syvyydessä olevaan savikerrokseen saakka, hakemuksen pvm. 20.9.2023 mukaisesti.

Kiinteistön B omistajia ei velvoiteta osallistumaan tämän päätöksen mukaiseen rajaojan kunnostamiseen syventämällä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta kuitenkin muistuttaa, että kaikilla rajaojaa hyödyntävillä osapuolilla on velvollisuus rajaojan tavanomaiseen kunnossapitoon (vesilain 5 luvun 8 §). Tässä yhteydessä tavanomaisella kunnossapidolla tarkoitetaan ojaan kertyneiden risujen, lehtien, hiekan ja muun kiintoaineen poistoa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei myönnä hakijoiden esittämää 50 % alennusta asian käsittelymaksusta Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksan 5 §:n perusteella. Asian vaatiman työmäärän ei voida katsoa olleen merkittävästi keskimääräistä vähäisempi.

Ojan kunnostamisessa on noudatettava seuraavia määräyksiä:

1. Hakijat saavat kunnostaa ojaa syventämällä aidan poistamisen jälkeen. Syventäminen tulee ajoittaa taimenen kutsuajan 1.9. – 30.11. ulkopuolelle.

2. Hakijat saavat syventää ojaa, leventää sen pohjaa ja kaltevoittaa ojan luiskia hakemuksen mukaisesti vain hakijoiden kiinteistön puolelta. Syventämisessä on varmistettava, että myös kiinteistön B puoleinen ojan reuna on tasainen ojan pohjaan saakka ja hulevesien purkuputket ovat näkyvissä. Ojan pohja on säilytettävä kiinteistöjen rajalla, siten että oja on kokonaisuudessaan edelleen rajaoja. Ruohottuneiden tai kasvittuneiden luiskien rikkomista tulee välttää. Muilta osin ojan reunat voidaan suojata

eroosiolta esimerkiksi soralla tai geotekstiilillä.

3. Hakijoiden on syventämisen yhteydessä varauduttava happamien sulfaattimaiden esiintymiseen. Happaman päästön syntymisen estämiseksi on tehtävä etukäteen kirjallinen suunnitelma, joka on pyydettyäessä toimitettava ympäristönsuojelulle. Hakijoiden on tarkkailtava ojaan kertyvien vesien pH:ta muutaman kerran ennen ojan kunnostamista syventämällä sekä muutaman kerran sen jälkeen.

4. Hakijoiden tulee saattaa kunnostaminen mahdollisimman yhtäjaksoisesti loppuun saakka ja siten, että alapuoliselle Mankkaanjoen vesistölle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Kunnostamisen valmistuttua hakijoiden on saatettava alue asianmukaiseen ja maisemallisesti hyväksyttävään kuntoon. Ojan varrelle ei saa jättää suojaamattomia maamassoja. Maamassoja ei saa hyötykäyttää tontilla, vaan hakijoiden tulee toimittaa ne asianmukaiseen loppusijoituspaikkaan.

5. Hakijat hankkeesta vastaavana ovat vastuussa ojan syventämisestä mahdollisesti aiheutuvista haitoista ja vahingoista.

Perustelut

Vesilain 5 luvun 5 §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen käsittelee ojitusta koskevan erimielisyyden, joka ei edellytä 3 §:n nojalla lupaa tai jota ei käsitellä 4 §:n mukaan ojitustoimituksessa. Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen toimivaltaan kuuluvat myös ojan kunnossapitoa koskevat erimielisyydet. Vesilain 5 luvun 8 §:n mukaan hyödynsaajan tai hyödynsaajien on pidettävä oja kunnossa siten kuin 7 §:ssä säädetään. Ojan kunnossapidossa on noudatettava, mitä vesilain 2 luvun 7 ja 8 §:ssä säädetään. Oja on pidettävä kunnossa siten, ettei, toiselle kuuluvalla alueella aiheudu vahingollista vettymistä tai muuta edunmenetystä.

Vesilain 5 luvun 1 §:n kohtien 1 ja 2 määritelmän mukaan ojitusta on olemassa olevan ojan kaikenlainen suurentaminen. Kunnossapitoa on kuitenkin ojan palauttaminen alkuperäiseen syvyyteensä ja leveyteensä.

Rajaoja hyödyttää molempia siihen rajoittuvia kiinteistöjä (kiinteistö A eli hakijat sekä kiinteistö B). Kuitenkin rajaojan syventäminen hyödyttää asiassa saatujen selvitysten mukaan vain hakijoita. Kiinteistön B omistajien osalta kunnossapitotarvetta ojaa syventämällä ei ole esitetty ja kiinteistön antamissa muistutuksissa on tuotu esiin huoli syventämiseen liittyvistä haitoista. Siten kiinteistö B omistajille koituva kustannus ojan kunnostamisesta sitä syventämällä on selkeästi suurempi kuin kiinteistölle koituva hyöty, eikä kiinteistön omistajia siten velvoiteta ojan syventämisen toteuttamiseen tai siihen liittyviin kustannuksiin (määräykset 1 - 5). Kiinteistön B omistajat saavat kuitenkin halutessaan osallistua ojan kunnostamiseen syventämällä omalla puolellaan kiinteistöä, tämän päätöksen mukaisesti. Jos kiinteistö siirtyy toiselle, siirtyvät tälle myös tällä päätöksellä annetut oikeudet ja velvollisuudet (vesilain 17 luvun 7 §).

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei ojan kunnostamisesta syventämällä aiheudu kohtuutonta haittaa, koska tarkoituksena ei ole puhkaista maaperän savikerrosta, syventämisessä huomioidaan riittävän vieton säilyttäminen Mankkaanpuron suuntaan ja syventämisestä mahdollisesti aiheutuvia haittoja Mankkaanpurolle ehkäistään (määräykset

1- 5).

Ojan kunnostamisen saa toteuttaa vasta aidan poistamisen jälkeen (määräys 1). Näin ojan syventäminen vain toisen kiinteistön puolelta ei aiheuta tahattomien reunusten ja tukkeumien syntymistä, jotka voivat pahimmillaan johtaa kiinteistöjen kuivatustehon heikkenemiseen. Mankkaanpurossa esiintyvälle erittäin uhanalaiselle taimenelle mahdollisesti aiheutuvia haittoja lievennetään kieltämällä toimenpiteen toteuttaminen taimenen kutuaikana (määräys 1).

Ojan kunnossapitoon syventämällä ei asiassa saatujen selvitysten perusteella ole välitöntä tarvetta ja väärin toteutettuna se saattaa heikentää alueen kuivatusta sekä vastaanottavan vesistön vedenlaatua. Ojaa kunnostettaessa vähennetään kiintoaineen kulkeutumisen riskiä Mankkaanpuroon säilyttämällä kasvittuneet luiskat mahdollisuuksien mukaan koskemattomina (määräys 2). Kasvittuneet luiskat sitovat hyvin maaperää ja estävät maan sortumista ja edelleen ojan tukkeutumista. Työn suorittaminen yhtäjaksoisesti myös vähentää alajuoksulle kulkeutuvaa kiintoainesta (määräys 4).

Ympäristö- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että ojan kunnostaminen aiheuttaa vesistökuormitusta, joka jatkuu pitkään varsinaisen toimenpiteen jälkeenkin.

Happamien sulfaattimaiden haittavaikutusten ehkäisemiseksi hakijoita veloitetaan laatimaan kirjallinen suunnitelma ja ojasta kaivetut maamassat tulee viedä asianmukaiseen loppusijoituspaikkaan (määräys 3). Lisäksi ojan syventämistä edeltävinä ja seuraavina kuukausina seurataan ajoittain ojaan kertyvien vesien pH:ta ja arvioidaan siten mahdollisesti aiheutuvaa hapanta valuntaa (määräys 3). Ojaveden pH:ta voi seurata esimerkiksi apteekista ostettavilla pH liuskoilla. Ojaveden pH:ta on tarpeen mitata muutaman kerran jo ennen syventämistä, jotta tiedetään, mikä on ojavedelle tyypillinen pH.

Hakijoita veloitetaan päätöksessä huolehtimaan ojan syventämisestä aiheutuvien vahinkojen ja haittojen ehkäisemisestä (määräys 5).

Päätöksessä annetut määräykset huomioon ottaen oikeus ojan kunnostamiseen syventämällä voidaan myöntää.

Asian käsittelymaksu

Vesilain ojitusta koskevasta päätöksestä peritään hakijoilta 430 euron maksu. Päätöksen käsittelymaksu perustuu kaupunginhallituksen 29.11.2021 hyväksymään Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksaan (3 §).

Sovelletut oikeusohjeet:

Vesilaki (587/2011) 5 luvun 5, 7 ja 8 §, 11 luvun 24 §

Päätöksen tiedoksianto

Päätös annetaan tiedoksi julkaisemalla päätös ja sitä koskeva kuulutus Espoon kaupungin verkkosivuilla 13.6.2025. Päätöksen katsotaan tulleen valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä edellä mainitusta

julkaisuajankohdasta.

Päätös toimitetaan hakijoille, asiassa kuulluille asianosaisille, Espoon kaupunkitekniikan keskukselle sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen ja siitä perittävään maksuun voi hakea muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään. Valitusaika päättyy 21.7. 2025. Valitusosoitus on liitteenä.

Hanketta ei saa aloittaa ennen kuin päätös on saanut lainvoiman ja aita on poistettu. Päätös on lainvoimainen 22.7.2025, ellei siihen haeta muutosta.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Hakemus päivämäärällä 20.9.2023 koskee oikeutta kunnostaa kiinteistöjen A (hakijat) ja B välistä rajaojaa syventämällä sitä 50 cm syvyydessä sijaitsevaan savikerrokseen saakka. Oja virtaa 47 metrin matkan kiinteistöjen A ja B välissä, jonka jälkeen se virtaa noin 25 metrin matkan puistoalueen läpi päätyen lopulta Mankkaanpuroon. Perusteluina esitetään seuraavaa: Oja on aikaisemmin ollut syvempi ja kaivamisen tarkoituksena on palauttaa oja alkuperäiseen syvyyteensä. Vain siten kiinteistön B suunnalta valuvat hulevedet saadaan ohjattua ojaan ja edelleen Mankkaanpuroon.

Hakemuksessa esitetyn mukaan ojaa syvennetään ensin lapioimalla hakijoiden toimesta 50 cm syvyydessä olevaan savikerrokseen saakka hakijoiden (kiinteistö A) puolelta. Syventäminen toteutetaan siten, että lauta-aidan tolppien aivan vierestä ei lapioitaisi, kunnes aita on siirretty. Ojan pohja muotoillaan miehen saappaan levyiseksi (25 – 27 cm) ojan huollon mahdollistamiseksi. Ojan reunojen kallistus on vähintään 45 astetta, ja reunat tuetaan eroosion estämiseksi ainakin kuitukankailla. Hakijat esittävät tarkkailevansa ojan toimivuutta ja toivovat, että kiinteistö B omistajat tekevät samoin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 26.01.2023 § 9 mukaan kiinteistön B omistajien on siirrettävä kiinteistöjen välisessä rajaojassa sijaitseva aita vähintään noin puolen metrin päähän ojan nykyisestä reunasta viimeistään viiden vuoden päästä ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen tiedoksisaannista, ellei aita ole sitä

ennen poistettu ojasta kokonaan. Asia on saatettu tiedoksi 1.2.2023, joten aita on siirrettävä ojasta viimeistään 1.2.2028.

Asian käsittely ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksessa:

Hakijoiden hakemus saapui 20.9.2023 Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen. Kiinteistön B omistajia kuultiin hakemuksesta, antavatko he suostumuksen rajaojan syventämiseen. Kiinteistön B omistajat antoivat kielteisen vastauksen koskien rajaojan syventämistä 8.2.2024 antamassa muistutuksessaan. Koska kiinteistöjen omistajat eivät pystyneet sopimaan asiasta, asia on käsiteltävä ympäristö- ja rakennuslautakunnassa.

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus pyysi lausuntoa hakemuksesta myös Espoon kaupunkitekniikan keskukselta, sillä rajaoja jatkuu puistoalueen puolelle noin 25 metriä ennen purkuaan Mankkaanpuroon. Kaupunkitekniikan keskus antoi lausuntonsa 3.9.2024, jossa todettiin mm. seuraavaa: Puisto sijaitsee potentiaalisella happamien sulfaattimaiden alueella, joten puisto-ojan perkaaminen vaatisi ojitushankkeen tekemisen ja mahdollisen happamien sulfaattimaa-ainesten käsittelyn. Kaupunkitekniikan keskuksella ei ole tarvetta puistossa sijaitsevan avo-ojan perkaamiselle.

Hakijat toimittivat 3.3.2025 kirjeen, jossa oli eriteltynä ojan kunnostamisen tarvetta syventämällä sekä asian käsittelyä koskevia huomioita. Kirjeessä todettiin mm. seuraavaa: Kiinteistön B hulevedet kulkeutuvat vain 0,5 metrin syvyydessä olevan märän savikerroksen päällä hakijoiden kiinteistöä kohti. Hakijat ovat tehneet lukuisia yhteydenottoyrityksiä ja tapaamispyyntöjä koskien ojan kunnossapitoa, mutta sopua tai keskustelua kiinteistön B omistajien kanssa ei ole saavutettu. Hakijat eivät ole missään vaiheessa perustelleet ojan syventämistä puron tulvilla, ainoastaan oman kiinteistönsä kunnan suojelemisella. Muistutuksen mukaan savikerrokseen ulottuva rajaoja palvelisi molempia kiinteistöjä. Normaalioloissa kiinteistön B hulevedet ohjautuisivat puroon, jolloin hakijat hyötyvät. Puron tulvan aikana riittävän syvään rajaojaan mahtuisi enemmän tulvavettä, joka muuten nousisi pihalle. Jos puron tulva on erityisen runsas vedet lopulta nousevat pihallekin. Kuitenkin tulvan laskettua riittävän syvä rajaoja kuivattaa pihat nopeammin ja syvemmältä. Hakijat ja kiinteistö B hyötyvät. Hakijat haluavat vähitellen kaivamalla palauttaa ojan toimivuus, kunnes aita on poistunut, ja oja voidaan kokonaisuudessaan perata. Tämä toiminta halutaan aloittaa välittömästi.

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus teki hakijoiden kiinteistölle vesilain mukaisen tarkastuksen 4.3.2025. Tarkastuksesta tehtiin tarkastuspöytäkirja, joka on päätöksen oheismateriaalina.

Hakijat toimittivat 11.3.2025 kirjeen, joka sisälsi kommentteja ja tarkennuksia tarkastuspöytäkirjaan.

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus pyysi Uudenmaan ELY-keskukselta hakemuksesta lausuntoa, liittyen etenkin happamien sulfaattimaiden esiintymiseen alueella, alueen pohjavesipintaan sekä ojan syventämisen seurauksena Mankkaanpuroon mahdollisesti kohdistuviin vaikutuksiin. ELY-keskus ei muistutuksesta huolimatta toimittanut asiassa lausuntoa määräpäivään 28.4.2025 mennessä.

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus antoi hakijoille ja kiinteistön B omistajille mahdollisuuden muistutusten antamiseen asiassa kertyneiden muistutusten ja kaupunkitekniikan keskuksen lausunnon johdosta.

Hakijat toimittivat muistutuksensa 9.5.2025 ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen. Muistutuksessa tuotiin esille hulevesien kulkeutuminen kiinteistön B suunnasta kohti hakijoiden kiinteistöä, aiheuttaen potentiaalisen vettymisriskin. Ojan syventämisen esitetään palauttavan hulevesien kulkusuunnan kohti puroa. Muistutuksessa kerrattiin myös ojan syventämisen toteutustapa. Muistutuksen kohdassa 6 esitetään, että ”Lautakunta samassa yhteydessä päättää velvoittaa kiinteistöä B poistamaan omalta puoleltaan rajaa - vaiheen 1 mukaisesti - maa-aines, jotka estävät ojan toimintaa, ja poistaa tulevat maasortumien riskit.” Lisäksi muistutuksessa esitetään, että ”Suositeltavaa olisi velvoittaa molemmat osapuolet (kiinteistöjen A ja B omistajat) esim. kuitukankaalla sitomaan ojan reunamaat ja näin estämään lisäsortumat.” Muistutuksen kohdassa 7 esitetään toive liittyen ojan kunnossapitoon: ”Lautakunnan toivotaan myös päättävän tässä yhteydessä – ja kun lauta-aita on lopulta poistettu ja oja kaivettu savikerrokseen saakka - että molemmat osapuolet pitävät kunnossa ojan oman kiinteistönsä puolen kaikilta osin.”

Kiinteistön B omistajat esittivät 15.5.2025 saapuneessa muistutuksessaan, että heidän kantansa ojan syventämiseen on edelleen kielteinen. He tuovat lisäksi muistutuksessaan esille, että asian käsittelyssä ei ole ilmennyt konkreettista näyttöä hulevesiongelmista, jotka liittyisivät rajaojan puutteelliseen toimintaan. Kiinteistön B omistajat nostavat esiin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen tammikuulta 2023, jossa todetaan, ettei ojan syventäminen ole tarpeellista. Olosuhteet ojassa eivät ole heidän mukaansa muuttuneet edellä mainitun päätöksen jälkeen. Muistutuksessa todetaan, että ojan vesi ei kulkeudu naapurikiinteistöä kohti, niin kuin on väitetty, vaan ojan suuntaisesti kohti Mankkaanpuroa. Mikäli rajaojaa lähdettäisiin syventämään puiston päästä, on mahdollista, että vesi ei enää pääsisi laskemaan vapaasti Mankkaanpuroon, vaan ojaan kerääntyisi vettä, mikä puolestaan lisäisi alueen kosteutta ja siitä aiheutuvia ongelmia. Kiinteistön B omistajat esittävät edelleen, että kovilla sateilla Mankkaanpuro tulvii säännöllisesti, jolloin rajaojan syventäminen voisi pahentaa tulvimisvaaraa kiinteistöjen välissä sijaitsevassa rajaojassa, kun sinne tulvien yhteydessä kerääntyisi nykyistä suurempia vesimääriä. Lisäksi muistutuksessa tuodaan esille huoli happamien sulfaattimaiden esiintymisestä sekä niiden käsittelyyn liittyvistä mahdollisista lisäkustannuksista. Lopuksi kiinteistön B omistajat toteavat, että päätöksenteon osana olisi hyvä olla ELY-keskuksen lausunto asiassa. Kiinteistön B omistajien muistutuksen liitteenä olivat vuoden 2023 ympäristö- ja rakennuslautakunnan antama päätös, rajaojan katselmuksen muistio vuodelta 2010 sekä kiinteistön B omistajien kirje kaupungille koskien Mankkaanpuron tulvimista.

Hakijat esittivät 9.5.2025 antamansa muistutuksen kohdassa 6 uutta veloitetta osana lautakunnan päätöstä. Tämän johdosta annetusta muistutuksesta kuultiin kiinteistön B omistajia.

Kiinteistön B omistajat vastasivat edellä mainittuun hakijoiden muistutukseen 22.5.2025 ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen lähettämässään kirjeessä. Kirjeessä tuotiin mm. edelleen esille kiinteistön B omistajien kielteinen kanta ojan syventämiseen ja että aidan poistamisessa tullaan toimimaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 26.01.2023 § 9 mukaisesti. Lisäksi kirjeessä todetaan, että kiinteistön B omistajien käsityksen mukaan ojan vesi ei kulkeudu

naapurikiinteistöä kohti, niin kuin on väitetty, vaan ojan suuntaisesti kohti Mankkaanpuroa (rajaoja viettää kohti Mankkaanpuroa). Kiinteistön B omistajien mukaan asiassa ei ole esitetty mitään konkreettista näyttöä hulevesiongelmista, jotka liittyisivät rajaojan puutteelliseen toimintaan. Kirjeessä tuotiin myös esille, että kiinteistön B tontin hulevesiä ei johdeta rajaojaan. Tontilla on hulevesien viemäröinti käytössä, ja erilliset hulevesivedot, joiden kautta hulevedet kulkevat kivipesiin ja näiden kautta edelleen Mankkaanpuroon. Kirjeen liitteenä oli kaksi asemapiirrosta havainnollistamassa hulevesien johtamista.

Käsittelyn aikana esitettyjen muistutusten ja lausunnon huomioiminen:

Päätöksen määräyksessä 1 on huomioitu, että oja voidaan kunnostaa syventämällä vasta aidan poistamisen jälkeen tarkoituksen mukaisen ojaprofiilin aikaansaamiseksi sekä mahdollisten haittavaikutusten lieventämiseksi. Ojan kunnostamiseen syventämällä ei ole veloitettu kiinteistön B omistajia, sillä asiassa saatujen selvitysten perusteella syventämällä tapahtuvaan kunnostukseen ei ole välitöntä tarvetta. Hakijoiden tai kiinteistön B omistajien tonteilla ei ole havaittu ojasta tai hulevesistä johtuvaa vettymistä tai haitallista tulvimista. Tämän päätöksen määräyksissä 1 ja 4 on huomioitu, että syventämällä tehtävä kunnostus tulee toteuttaa aidan poistamisen jälkeen ja mahdollisimman yhtäjaksoisesti, jotta kunnostamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittavaikutuksia vastaanottavaan vesistöön. Happamien sulfaattimaiden mahdollinen esiintyminen ja niiden haittavaikutusten vähentäminen on otettu huomioon päätöksen määräyksessä 3. Ojan tulvimisvaaran lisääntymistä ehkäisevät päätöksen määräykset 2, 4 ja 5.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, sisältää henkilötietoja, Hakemus liitteineen
- EI JULKAISTA, sisältää henkilötietoja, Hakemuksen jälkeiset kuulemisasiakirjat ja muistutukset

Tiedoksi

Kaupunkitekniikan keskus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
Asianosainen
Asianosainen