

**Kaupunkikehityslautakunnan lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle asiassa dnro
7169/03.04.04.04.16/2024**

Järvenpään kaupunki toteaa lausuntoon seuraavaa:

Järvenpään kaupunki kunnioittavasti vaatii, että Helsingin hallinto-oikeus:

1. jättää tutkimatta hallinto-oikeuden toimivaltaan kuulumattomat kysymykset ja hylkää valituksen muilta osin perusteettomana sekä
2. hylkää valittajan esittämän vaatimuksen sen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta perusteettomana ja määrää Japalauria Oy:n korvaamaan kaupungin oikeudenkäyntikulut korkolain mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua ratkaisun antamisesta.

Kaupunki varaa oikeuden esittää tarkemman euromääräisen oikeudenkäyntikuluvaatimuksen ennen kuin hallinto-oikeus tekee päätöksen pääasiassa. Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n nojalla oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Perustelut

Vaatimukset

Japalauria Oy (jäljempänä myös “valittaja”) on Helsingin hallinto-oikeudelle jättämässään kunnallisvalituksessa ensisijaisesti vaatinut, että asia palautettaisiin hulevesiasioita Järvenpään kaupungilla käsittelevälle monijäseniselle toimielimelle tai niitä käsittelevälle lautakunnalle taikka kaupunkikehityslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Kiinteistönomistaja pyytää hallinto-oikeutta ratkaisemaan virkansa puolesta, minkä Järvenpään kaupungin toimielimen tai lautakunnan tulee hulevesiasiat käsitellä ja ratkaista.

Toissijaisena vaatimuksena valittaja vaatii, että kaupunkikehityslautakunnan päätös kumotaan ja kaupunki veloitetaan huolehtimaan kyseessä olevan korttelin hulevesijärjestelmän toteuttamisesta ainakin niin, ettei yhtiön omistaman teollisuushallin salaojiin ja tarkastuskaivoon kerry hulevettä.

Lisäksi yhtiö edelleen vaatii, että Järvenpään kaupunki veloitetaan suorittamaan sille vahingonkorvaukseksi 1 000 euroa laillisine korkoineen tästä päivästä lukien sekä korvaamaan yhtiölle oikeudenkäynti- ja selvittelykuluina tästä valituksesta, kaupungille tehdyistä vaatimuksista, viranhaltijan päätöksestä tehdystä valituksesta ja kaupungin virkamiehille tehdyistä selvityspyynnöistä ja vaatimuksista 10 918,50 euroa laillisine korkoineen.

Taustaa

Kiinteistö rajautuu koillisessa asemakaavassa määritettyyn rakentamattomaan suojaviheralueeseen (EV) sekä Terholantien katualueeseen. Lounaassa kiinteistö rajautuu Vanhan Yhdystien katualueeseen. Kiinteistöön rajautuvalla suojaviheralueella on luonnontilainen maavalli sekä puuistutuksia.

Kiinteistöllä on kaksi rakennusta, joista asia koskee kellarillista, vuonna 1989 valmistunutta pienteollisuusrakennusta (VTJ-PRT 103194400L). Rakennuksen seinälinjat sijaitsevat noin 6 metrin etäisyydellä katualueen ja suojaviheralueen puoleisista kiinteistön rajoista.

Kyseessä olevan kiinteistön ympärillä katualueet kuivatetaan hulevesiviemäriverkostoon. Katualueilla muodostuvat hulevedet ohjataan pintakallistusten avulla hulevesiviemäriin. Kiinteistöön rajautuvien katualueiden hulevesiviemärointi on rakennettu vuosina 1984 ja 2001.

Kiinteistönomistaja on tuonut ilmi, että kiinteistöllä sijaitsevan pienteollisuusrakennuksen kellaritiloihin on noussut vettä rankkasateen seurauksena elokuusta 2019 alkaen ja veden nousu kellariin on sen jälkeen jatkunut.

Saatuaan kiinteistönomistajalta tiedon kellaritiloihin nousevasta vedestä, Järvenpään kaupungin rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan suunnittelupalveluiden edustajat ovat tehneet maastokäynnin kohteeseen tammikuussa 2020. Maastonkäynnillä on todettu, että asemakaavan mukaisilta yleisiltä rakennetuilta alueilta ei pääse valumaan hulevesiä ko. kiinteistölle. Samassa yhteydessä kiinteistönomistajaa on rakennusvalvonnan toimesta kehoitettu jatkoselvittämään olosuhteita kiinteistöllä sekä selvittämään kiinteistökohtaisen järjestelmän toimivuus.

Kiinteistönomistaja on ollut myös yhteydessä vesihuoltolaitokseen ja pyytänyt yksityiskohtaisia tietoja katualueella olevan putken perustamistavasta, korkeusasemista, alueen hulevesisuunnitelmasta sekä teknisiä tietoja kuinka lähialueen kiinteistöt on liitetty hulevesiviemäriin.

Vesihuoltolaitos on käynyt maastossa tarkistamassa Terholantien hulevesiviemäreiden mitoituksen ja toimivuuden sekä poissulkenut tutkimuksin mahdolliset putkivuodot kohteessa. Vesihuoltolaitos on informoinut tarkistuksista ja hulevesiverkoston toimivuudesta kiinteistönomistajaa keväällä 2020.

Kiinteistönomistajan ja kaupungin välillä on jatkettu kevään ja kesän 2020 aikana keskustelua asian tiimoilta sähköpostitse. Kaupungin puolelta on selvennetty hulevesilainsäädännön mukaisia vastuita ja kiinteistönomistajan velvoitetta selvittää olosuhteet omalla tontillaan ja tutkia kiinteistökohtaisen järjestelmän toimivuus (liite 1).

Kaupungille ei ole toimitettu hulevesijärjestelmän tai perustusten kuivatuksen korjaussuunnitelmia tai dokumentoituja selvityksiä, mitä toimenpiteitä kiinteistöllä on tehty tilanteen korjaamiseksi.

Kiinteistönomistajalle on toimitettu suunnitelma Terholantien sv-linjasta vuodelta 2001 (liite 1) ja ote kiinteistön lähialueen hulevesiverkostokartasta korkotietoineen (liite 1) sekä korostettu, että alueellinen hulevesien hallinta on järjestetty hulevesiviemäröinnein eikä yleisiltä alueilta pääse valumaan hulevesiä kiinteistölle. Lisäksi on tuotu ilmi, että huleveden viemäröintialueella olevilla kiinteistöillä on velvollisuus liittyä hulevesiviemäriverkoston. Samassa yhteydessä on täsmennetty yleisen alueen hulevesijärjestelmän korkeusasemia suhteessa kiinteistön leimatun rakennusluvan mukaisiin järjestelyihin.

Kiinteistönomistaja on edelleen todennut, että heidän näkemyksensä mukaan kaupungilla olisi lain mukainen velvollisuus selvittää ja tutkia asiaa sekä ryhtyä toimenpiteisiin vedentulon estämiseksi kellariin. Kiinteistönomistaja on perustellut näkemystään viittaamalla siihen, että lähialueelle on rakennettu uusia kiinteistöjä räjäytystöitä hyväksikäyttäen.

Kiinteistönomistaja on ollut tyytymätön kaupungin antamiin vastauksiin. Kaupunkitekniikan johtajan toimesta on elokuussa 2020 annettu edelleen ohjeistus selvittää olosuhteet kiinteistöllä sekä tutkia kiinteistökohtaisen järjestelmän toimivuus (liite 2). Kiinteistönomistaja ei ole enää vastannut kaupunkitekniikan johtajan viestiin, joten vastauksen on oletettu olleen tällä kertaa riittävä.

Asian käsittely

Valittaja on seuraavassa yhteydenotossaan toimittanut Järvenpään kaupungin kirjaamoon 19.1.2024 kirjatun lausunnon (liite 3), jossa on esitetty asiantilan syihin ja vastuisiin liittyviä pohdintoja sekä näkemys, jonka mukaan kaupunki olisi kiistatta vastuussa hulevesijärjestelmän toimivuudesta ja toimenpiteistä, joilla veden nousu kiinteistön kellariin tulisi estää.

Järvenpään kaupunki on lausuntoon antamansa vastineen (liite 4) ja siihen saadun vastauksen (liite 5) jälkeen 6.5.2024 pyytänyt valittajaa yksilöimään selkeästi mitä vaatimuksia kiinteistönomistajalla on asiassa, jotta kaupungilla on mahdollisuus arvioida toimivaltainen viranomainen ja saattaa asia virallisesti päätöksentekoon (liite 6).

Valittaja on toimittanut kaupungille 21.5.2024 yksilöidyn vaatimuksen (liite 7), jossa on vaadittu kaupunkia

- a) huolehtimaan ko. korttelin hulevesijärjestelmän toteuttamisesta asemakaavan tarpeita vastaavasti sekä
- b) suorittamaan kiinteistönomistajalle vahingonkorvausta 1000 € laillisine korkoineen, korvaamaan asian hoitamisesta yhtiölle aiheutuneet kulut myöhemmin lähetettävästä laskusta ilmenevällä määrällä. Yhtiö on myös esittänyt varaavansa tilaisuuden esittää korvausvaatimuksen hulevesien teollisuushallille aiheuttamista vahingoista.

Kaupungille esitetyn vahingonkorvausvaatimuksen perusteella asia on käsitelty vahingonkorvausasiانا. Kaupunkikehityksen palvelualueen toimintasäännön (kaupunkikehityslautakunta 13.6.2024 § 38, liite 13) 31 §:n 7-kohdan mukaan palvelualuejohtaja päättää alle 50 000 euron vahingonkorvausasiasta. Palvelualuejohtaja (kaupunkikehitysjohtaja) on antanut asiassa päätöksen 2.10.2024 § 13 (liite 8).

Asiaa ja mahdollista yhteyttä hulevesiin on selvitetty kaupungin ja vesihuoltolaitoksen asiantuntijoiden toimesta laajasti. Maastokäyntien, tarkastelujen ja tehtyjen selvitysten myötä on poissuljettu mahdolliset putkivuodot, varmistettu katualueen hulevesiviemäriverkoston mitoitus ja toimivuus sekä todettu, että yleisiltä katualueilta ei pääse valumaan hulevesiä kiinteistöille. Kaupungin omistamilla yleisillä alueilla ei myöskään ole toteutettu rakentamistoimenpiteitä, jotka olisivat vaikuttaneet tai muuttaneet alueellista hulevesien hallintaa.

Päätöksentekoa varten rakennusvalvonta on erikseen laatinut tarkastelun, jossa on selvitetty kiinteistön ympärillä tapahtuneet rakennustoimenpiteet. Tätä selvitystä on täydennetty vielä 27.2.2025. (Liite 12)

Hallintosäännön (KV 27.5.2024 § 34, liite 14) 23 §:n mukaan kaupunkikehityslautakunnan alainen lupajaosto toimii mm. kaupungin rakennusvalvontaviranomaisena ja monijäsenisenä toimielimenä hulevesiasioissa. Rakennusvalvonnan toimiessa lupajaoston alaisuudessa, rakennusvalvonta valmistelee luvanvaraista rakentamista koskevien asioiden lisäksi myös hulevesiviranomaiselle kuuluvat asiat lupajaostolle. Rakennusvalvonta on tutkinut asian viran puolesta ja toimivaltansa puitteissa, ja lausunut asiaa koskevassa viranhaltijapäätöksen perusteluissa seuraavaa:

Rakennusluvan leimatussa LVI-suunnitelmassa kellarikerroksen lattiaan ei ole osoitettu kaivoja. Perustusten kuivatusvedet on ollut tarkoitus johtaa suunnitelmien mukaan suoraan Terholantien varressa olevaan avo-ojaan, joten toteutus on tehty suunnitelmasta poiketen. Näin ollen, rakennusvalvonta ei ole hyväksynyt kysymyksessä olevaa lupasuunnitelmien vastaista järjestelyä rakentamisen aikana, ja selvennyksenä todettakoon, ettei ko. järjestelylle ole rakentamisen jälkeenkään haettu hyväksyntää rakennusvalvonnalta. Rakennuksen rakentamisaikaisen Suomen rakentamismääräyskokoelman C2 (Kosteus) ja D1 (Kiinteistöjen vesi- ja viemärintilalaitteistot) määräysten mukaan sade- ja sulamisveden poisto kiinteistön alueelta on järjestettävä siten, että siitä ei aiheudu vahingon tai tapaturman vaaraa, tulvimista tai muuta haittaa. Kohdan 4.5.1 (Perusvesien poisjohtaminen, määräykset) mukaan rakennusten perustusten kuivatusvedet tulee johtaa siten, ettei niistä aiheudu haittaa kiinteistöjen jäte- tai sadevesilaitteistolle. Salaojavesien johtaminen rakennuksen kellarikerroksen lattialaatan alla sijaitsevaan kaivoon on vaatimuksen mukaan tulvinut rakennuksen sisälle. Järjestely on siis saanut aikaiseksi rakentamisen aikana voimassa olleen rakentamismääräyskokoelman vastaisen tilanteen.

Kaupunkikehitysjohtajan päätöksessä 2.10.2024 (liite 8) ja kaupunkikehityslautakunnan päätöksessä 14.11.2024 (liite 10) esitetyin perustein Järvenpään kaupunki lausuu, että se on huolehtinut velvollisuudestaan huolehtia hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueen tarpeita vastaavasti.

Vesihuoltolaitos on varmistanut ja poissulkenut mahdolliset putkivuodot uudelleen vielä helmikuussa 2025 (liite 11).

Kaupungin käsityksen mukaan kyseessä ei ole hulevesiasia, minkä vuoksi lupajaosto ei ole ollut toimivaltainen viranomaisen käsittelemään kyseistä asiaa.

Asian käsittelyyn liittyvät asiakirjat ja dokumentit on esitetty liitteissä 1–14.

Yhteenveto

Lausunnossa aiemmin todetusti, kaupunki korostaa, että kyse ei ole kaupungin vastuulla olevien yleisten alueiden aiheuttama hulevesiongelma, koska

- a) Kiinteistölle ei pääse valumaan hulevesiä kaupungin yleisiltä alueilta. Hulevesillä tarkoitetaan rakennetulla alueella maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta valuvaa, pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä.
- b) Alueellinen hulevesien hallinta on toteutettu hulevesiviemäröinnin.
- c) Kaupunki ei ole toteuttanut yleisillä alueilla rakentamistoimenpiteitä, jotka olisivat muuttaneet hulevesien hallinnan olosuhteita

Selvitysten perusteella kaupunki ei myöskään ole omalla toiminnallaan aiheuttanut tai myötävaikuttanut koetun haitan muodostumiseen. Näin ollen kyseessä ei ole hulevesihaitta, jossa kaupunki on osapuolena ja joka olisi saatettava kunnan hulevesiviranomaisen eli Lupajaoston käsittelyyn.

Näin ollen Järvenpään kaupunki on huolehtinut lain edellyttämästä velvollisuudesta hulevesien hallinnan järjestämiseksi eikä sillä ole velvoitetta järjestää yksityisen kiinteistön hulevesien hallintaa eikä huolehtia perustusten kuivatusvesien johtamisesta. Kaupunki katsoo vastuun kuuluvan selkeästi kiinteistölle MRL/Alueidenkäyttölaki 103 e § mukaisesti.

Kaupunki on päätöksenteossaan noudattanut hallintomenettelyä koskevia säädöksiä ja määräyksiä.

Liitteet

Liite 1: sähköpostit ajalla 17.4.-1.6.2024 liitteineen

Liite 2: sähköposti 11.8.2024

Liite 3: Lausunto 19.1.2024 Japalauria Oy

Liite 4: Kaupungin vastine 5.4.2024 ja saate lausuntoon 19.1.2024

Liite 5: Kiinteistön vastine 17.4.2024 kaupungin vastineeseen 5.4.2024

Liite 6: Täydennyspyyntö 6.5.2024 lausuntoon 19.1.2024 ja vastineeseen 17.4.2024

Liite 7: Kiinteistön vaatimus 21.5.2024

Liite 8: Ote kaupunkikehitysjohtajan päätös 2.10.2024

Liite 9: Oikaisuvaatimus kaupunkikehitysjohtajan päätökseen 9.10.2024 henkilötiedot poistettu

Liite 10: Pöytäkirjan ote Kaupunkikehityslautakunta 14.11.2024

Liite 11: Vuototutkimusraportti 13.2.2025

Liite 12: Selvitys rakennustoimenpiteistä alueella 27.2.2025

Liite 13: KAUKKE toimintasäntö 1.7.2024_Kauke ltk 13.6.2024 § 38

Liite 14: Hallintosäntö 1.7.2024_KV 27.5.2024 § 34

