



Aika 09.10.2025, klo 09:00

Paikka Bulevardikortteli, Impro

Käsiteltävät asiat

§ 4 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

§ 5 Ilmoitusasiat

§ 6 Japalauria Oy:n kaupungille esittämät vaatimukset 1.10.2025



Osallistujat

Emmi Suomilammi, puheenjohtaja
Emma Tammelin, sihteeri
Tom Boman
Kirsi Janhunen
Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja
Ville Voima, tarkastaja



§ 4

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 10.10.2025 alkaen.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.



§ 5

Ilmoitusasiat

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Merkitään ilmoitusasiat tiedoksi.



§ 6

Japalauria Oy:n kaupungille esittämät vaatimukset 1.10.2025

JARDno-2025-1886

Valmistelijat / lisätiedot:

Ville Voima, tarkastaja, ville.voima@jarvenpaa.fi

Liitteet

1 Liite / Japalauria Oy vaatimus hlotiedot poistettu

Hulevesiviranomaisen (kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston) päätös kiinteistöllä 186-19-1905-12 sijaitsevan hallirakennuksen kellarin kaivoon virtaavan veden aiheuttamasta haitasta

Vaatimukset

Kiinteistön omistaja on toimittanut kaupungille lausumansa ja vaatimuksensa 25.9.2025 (liite x). Kiinteistön omistaja:

1. toistaa aikaisemmin esittämänsä vaatimukset lukuun ottamatta vahingonkorvausvaatimuksia, joiden osalta kiinteistön omistaja varaa mahdollisuuden vaatimusten esittämiselle myöhemmin.
2. vaatii, että lupajaosto hulevesiasioiden valvovana viranomaisena selvittää, mikä on aiheuttanut sen, että kiinteistön salaojiin on elokuusta 2019 lähtien alkanut kertyä vettä niin, että yhtiö on siitä lähtien joutunut pumpppaamaan vettä salaojan tarkistukaivosta jopa satoja litroja vuorokaudessa.
3. vaatii, että lupajaosto valvontaviranomaisena antaa määräyksen, mihin toimenpiteisiin on ryhdyttävä ongelman poistamiseksi.

Asian taustat ja aiempi käsittely

Ko. kiinteistöllä (186-19-1905-12) sijaitsevan teollisuusvarastohallin kellarin lattiakaivosta, joka sijaitsee padotuskorkeuden alapuolella, pumpataan vettä kaupungin hulevesiviemäriin.

Teollisuusvarastohalli on valmistunut (rakennusluvalla 88-0194-R) 1.3.1989. Luvan lausunnoissa on kirjattu 4.5.1988 kunnallistekniikan lausuntona: "Lattiakorkeus +53.4 alle padotuskorkeuden ja WC:n viemäröinti gravitaatiossa mahdoton." Nykyinen korkeusjärjestelmä poikkeaa vuoden 1988 korkeusjärjestelmästä. Nykyisten suunnitelmien ja asiakirjojen korot ovat N2000-järjestelmässä. Kellarin lattian korko +53.4 muutettuna nykyiseen korkojärjestelmään on ~+53.65. Terholantien varressa kulkevan ojan pohja on n. korossa +53.50, eli tämä on lähellä rakennuksen kellarilattian korkoasemaa, mutta lievästi alempana kuitenkin. Salaojituksen korkeusasema on näiden perusteella purkuojan pohjaa alempana, joten kiinteistön hulevesijärjestelmä ei ole painovoimaisesti toimiva, koska salaojavesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan ojaan muuta kuin pumpppaamalla.



Kiinteistön omistajan mukaan hallin kellarituloihin oli alkanut nousta vettä 19.8.2019 ja sitä olisi noussut useita kymmeniä senttejä. Aikaisemmin vettä kellariin ei ole noussut, ja vedentulo kellariin on jatkunut tähän päivään saakka. Vaatimuksessa todetaan, että kellaritilan kuivana pitäminen vaatii, että uppopumppu on jatkuvasti toiminnassa ja siitä koituu kustannuksia. Tästä johtuen kaupungilta on vaadittu toimenpiteitä asian korjaamiseksi. Kiinteistön hulevesiviemäröinti on saneerattu vuonna 2023, jonka yhteydessä on korjattu muun ohessa tukkeutuneita salaojaputkia. Todettakoon, että kiinteistö on liittynyt kaupungin hulevesiputkiverkostoon, ja yhteys on nykyisin toimiva, mutta liittyminen ei ole toteutettu kaupungin osoittamasta paikasta.

Kiinteistö rajautuu koillisessa asemakaavassa määritettyyn suojaviheralueeseen (EV) sekä Terholantien katualueeseen. Lounaassa kiinteistö rajautuu Vanhan Yhdystien katualueeseen. Katualueille on toteutettu hulevesiviemäröinti vuosina 1984 ja 2001. Kiinteistö 186-19-1905-12 on määritetty kuuluvaksi Järvenpään Veden hulevesiverkoston viemäröintialueeseen.

Ko. asia on laitettu alunperin vireille 19.1.2024 lausunnoksi nimetyllä asiakirjalla, jossa esitetään, että hulevesijärjestelmän kuntoon saattaminen ja kaupungin vastuukysymykset tulisi saattaa asianomaisen hallintoelimen ratkaistavaksi. On huomioitava, että hallintoelintä ei kirjeessä yksilöity tarkemmin. Koska kunnallistekniikka vastaa kaupungin kunnallistekniikan suunnittelusta, kunnallistekniikka otti vireillepanon tutkittavaksi ja vastasi kirjelmään.

21.5.2024 ko. asia laitettiin vireille toimenpidepyyntönä ja vahingonkorvauskorvausasiانا, joka oli osoitettu kaupungille. Asiasta tehtiin kaupunkikehitysjohtajan toimesta viranhaltijapäätös 02.10.2024 § 13, jossa vireillepano hylättiin perusteettomana. Viranhaltijapäätöksestä tehtiin oikaisuvaatimus toimivaltaiselle viranomaiselle, eli kaupunkikehityslautakunnalle, joka hylkäsi vaatimuksen päätöksellään 4.11.2024 § 68. Oikaisuvaatimuksen johdosta annetusta kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä tehtiin valitus hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus kumosi 27.6.2025 päätöksellään 4382/2025 kaupunkikehitysjohtajan ja kaupunkikehityslautakunnan päätökset ja palautti asian lupajaostolle käsiteltäväksi.

Hallinto-oikeus katsoi, että asiassa saadun selvityksen perusteella ei ole ollut sillä tavoin ilmeistä, että kyse ei olisi hulevettä tai perustusten kuivatusvettä koskevasta haitasta, jotta Järvenpään kaupunkikehitysjohtaja olisi voinut katsoa olevansa kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston sijaan toimivaltainen ratkaisemaan asian. Eli toisin sanoen hallinto-oikeuden kanta oli, että lupajaoston, joka toimii kaupungin hulevesiviranomaisena, on käsiteltävä vireillepano, koska ei ollut sillä tavalla ilmeistä, että kyse ei olisi hulevettä tai perustusten kuivatusvettä koskevasta haitasta. Päätöksen mukaan lupajaosto ratkaisee lähtökohtaisesti myös sen, että toimenpiteisiin ei tällaisen vaatimuksen johdosta ryhdytä.

Kuuleminen

Asianosaista ja hänen edustajaansa on kuultu lupajaoston päätöksen johdosta 3.9.2025. Samalla heille varattiin mahdollisuus tutustua uuteen aineistoon.

Päätösesitys:

Päätösesityksen normiperusteet:



Alueidenkäyttölain 13 a luvun 103 a §:n mukaan tämän luvun säännöksiä sovelletaan rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyvän sade- tai sulamisveden (hulevesi) hallintaan. Mitä tässä luvussa säädetään hulevesistä, koskee myös perustusten kuivatusvesiä.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten vesi- ja viemärlaitteistoista määritetään huleveden oikeudellinen käsite sen 2 §:ssä seuraavasti: tässä asetuksessa tarkoitetaan hulevedellä maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavia sade- tai sulamisvesiä.

Samaisen pykälän 20 kohdassa, perustusten kuivatusveden juridinen käsite määritetään seuraavasti: "perustusten kuivatusvedellä maahan imeytynyttä vettä, joka johdetaan viemäriin tai muuhun purkupaikkaan rakennuksen pohjan ja perustusten kuivattamiseksi".

Alueidenkäyttölain 13 a luvun 103 h §

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista 103 g §:ssä tarkoitettuun rajakohtaan asti. Järjestelmän, laitteiston ja rakenteiden on sovelluttava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä ja turvallisia olosuhteita.

Kiinteistön omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä kunnan hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi.

Alueidenkäyttölain 103 k §:n mukaan:

"Kunnan määräämä monijäseninen toimielin voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi.

Jos hulevesistä aiheutuvan haitan poistaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan monijäseninen toimielin voi kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan määrätä kiinteistön tai kiinteistöjen hulevesien johtamisesta tai muista hulevesien hallinnan toimenpiteistä. Kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä noudatetaan, mitä rakentamislain 135 §:n 2–4 momentissa säädetään. (21.4.2023/752)

Luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta säädetään rakentamislain 138 §:ssä ja ojituksesta vesilain (587/2011) 5 luvussa."

Päätösesityksen faktaperusteet

Terholantien hulevesiviemäröinti on suunniteltu vuonna 2000 ja toteutettu vuonna 2001. Johtokartan mukaisesti Terholantien hulevesiviemäröinti on rakennettu hallin lattiakorkoa alemmaksi. Alueella ei ole toteutettu vuoden 2019 tienoilla tai sen jälkeen yleisillä katualueilla peruskorjausta tms. toimenpiteitä, joilla olisi vaikutusta kiinteistölle. Terholantien, Salokujan ja Vanhan Yhdystien katualueiden kuivatus on toteutettu hulevesiviemäröinnin ja riittävin putkimitoituksin. Alue kuuluu Järvenpään Veden huleveden viemäröintialueeseen, jossa uudet kiinteistöt on liitetty hulevesiviemäriverkostoon asianmukaisesti. Tammikuussa 2020 tehdyn maastokäynnin (Rakennusvalvonta/Karjalainen ja Kaupunkitekniiikan suunnittelupalvelut/Haikonen) yhteydessä ei havaittu hulevesiin tai hulevesien



johtamiseen viittaavia ongelmia katualueilla. Kaupungilla ei ole mitään perusteita epäillä katualueiden kuivatuksen toimivuutta. Järvenpään Vesi on tutkimuksillaan poissulkenut mahdolliset putkivuodot (vesijohto- sekä huleveden viemäriverkoston osalta; raportit liitteenä) ja rankkasateillakaan kadun hulevesiputkisto ei ole tulvinut. Eli putkisto on ehyt ja reilun 20 vuoden perusteella voidaan sanoa, että sen kapasiteetti/mitoitus on riittävä.

27.8.2025 rakennusvalvonta ja Järvenpään Vesi suorittivat katselmuksen tontin pihamaalla, rakennuksen kellarissa ko. kaivon luona ja lisäksi Terholantiellä, jonne kiinteistön hulevedet johdetaan. Katselmuksen aikana suoritettiin Järvenpään Veden tilauksesta Terholantien hulevesiviemäriin kuvaus. Kuvauksessa todettiin, että hulevesiverkosto on tältä osuudelta ehyt ja toimiva kuten edellä on tullut jo ilmi. Kuvauksessa myös selvisi, että kiinteistö on liittynyt kaupungin hulevesiviemäriin. Liitos on tehty suoraan viemäriin runkoputkeen, eikä sitä ollut todennettavissa etukäteen kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmista. Rakennusvalvontaan ei ole toimitettu kiinteistön ajantasaisia vesi- ja viemärisuunnitelmia (ajoissa) pyydetyksi, jotta rakennusvalvontaviranomainen olisi voinut todeta kiinteistön hulevesijärjestelmän alueidenkäyttölain 13a luvun mukaisuuden.

Katselmuspäivänä ja sitä edeltävinä kahtena päivänä ei satanut vettä Järvenpäässä. Katselmuksen ensisijaisena kiinnostuksen kohteena oli kellarin kaivo, joka kuvattiin sen yläpuolelta käsin (video liitetiedostona). Kellarikaivon sisälle katsoessa oli nähtävissä, että kaivoon virtaa putkiston kautta vettä jatkuvasti siitä huolimatta, että maaperään ei ole imeytynyt vettä lähipäivien aikana. Kaivoon johtuva vesi on erittäin kirkasta. Terholantien reunassa kulkevassa hulevesiviemäriässä oli vettä vain vähäisesti ja virtauksessa oli selkeä piikki, ko. kiinteistön pumppujen käynnistyessä.

Edellä mainituista seikoista on yksiselitteisesti pääteltävissä, että kaivoon virtaava vesi on pohjavettä, joka purkautuu salaojien kautta kellarinlattiassa sijaitsevaan kokoojakaivoon. Käänteisesti tämä luonnollisesti tarkoittaa sitä, että kyse ei ole hulevedestä eikä perustusten kuivatusvedestä ja näin ollen hulevesiviranomaisena toimivalla lupajaostolla ei ole toimivaltaa puuttua pohjaveden aiheuttamaan haittaan. Vaatimuksen laatija myöntää kirjelmässään itsekkin, että kyse on pohjavedestä. Lopuksi vaatimuksen perusteisiin ("murskaaminen toisaalla") viitaten todettakoon, että hulevesien maahan imeyttäminen on hulevesien hallinnan kannalta aina ensisijainen vaihtoehto, mikäli se on tulevan rakentamisen kannalta mahdollista. Näin siitä huolimatta, että siitä muodostuu pohjavettä. Imeyttäminen vähentää käsiteltävien hulevesien määrää ja esimerkiksi vesistöjen kuormitusta.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja



Vireillepano/vaatus hylätään perusteettomana, koska on ilmeistä, että kysymyksessä ei ole huleveden aiheuttamasta haitasta vaan pohjavedenpinnan noususta aiheutuvasta haitasta.

Tiedoksi

Asianosainen ja edustajansa