

Järvenpään kaupungin kehityslautakunta

Asia Oikaisuvaatimus § 13

Vaatimuksen tekijä Henkilötiedot poistettu

Edustaja

Vaatimukset

██████████ vaatii, että viranhaltijan päätös kumotaan ja että kaupunki veloitetaan huolehtimaan korttelin ████████ hulevesijärjestelmän toteuttamisesta asemakaavan mukaisen maankäytön tarpeita vastaavaksi ainakin niin, ettei yhtiön omistaman teollisuushallin salaojiin kerry hulevettä.

Edelleen yhtiö vaatii, että Järvenpään kaupunki veloitetaan suorittamaan sille vahingonkorvaukseksi 1 000 euroa laillisine korkoineen tästä päivästä lukien sekä korvaamaan asian hoitamisesta yhtiölle aiheutuneet kulut, joiden määrä ilmoitetaan myöhemmin.

Vielä yhtiö varaa tilaisuuden esittää korvausvaatimuksen hulevesien teollisuushallin rakenteille aiheuttamista vahingoista.

Perustelut

██████████ (myöhemmin Yhtiö) nykyisin omistamalle tontille ██████████ 1.3.1989 valmistunut teollisuushalli. Se on toteutettu 17.5.1988 hyväksytyjen rakennuspiirustusten mukaisesti. Kellarikerroksen lattiakorko ilmenee lupapiirustuksesta. Perustusten kuivatus on toteutettu luvan edellyttämällä tavalla johtamalla perustuksen vedet salaojia myöden Terholantie varressa olleeseen syvään arvo-ojaan. Myöhemmin ojaan on asennettu umpiputki, johon korttelin kiinteistöjen hulevedet on pitänyt johtaa.

Elokuussa 2019 rankkasateen aikana rakenteiden läpi on kellariin päässyt valumaan vettä, joka on peittänyt kellarin lattiaa yli 10 senttimetriä. Tämän jälkeen salaojat eivät ole pysyneet kuivina. Ympäristön vedet ovat valuneet salaojiin ja niitä myöden kellarissa olevaan tarkistuskaivoon. Salaojat on siitä lähtien jouduttu pitämään kuivina asentamalla uppopumput salaojan tarkistuskaivoon.

Kaikki alueen hulevedet eivät luonnollisestikaan ohjaudu umpiputkeen. Sinne ohjautuvat vain vedet, jotka kaivojen kautta on sinne johdettu. Sitä, miten muut hulevedet ohjataan pois alueelta, ei Yhtiölle ole selvitetty.

Kellarin lattian korkotaso on rakennusvaiheen aikana ollut riittävä sen kuivana pysymiseksi. Notorisenä on pidettävä, että ellei se olisi ollut, ei rakennuslupaa olisi myönnetty. Samoin sitä, että ellei salaojien korkotaso olisi ollut riittävä perustusten ja lattian kuivana pitämiseen, rakennuslupaa ei olisi myönnetty.

Viranhaltijapäätöksessään todetaan: ”Terholantien varressa kulkeva ojan pohja on n. korossa +53.50 eli tämä on lähellä rakennuksen lattian korkoasemaa, mutta lievästi alempana kuitenkin.”

Kuten edellä on todettu, rakennusvaiheen aikana kaupungin hulevesiviemärinä on toiminut Terholantien varressa ollut syvä avo-oja. Vasta myöhemmin ojaan on rakennettu umpinainen purkupuutki, johdon kiinteistöiltä tulevat hulevedet on ohjattu.

Kun kaupungin virkamiehet ovat olleet haluttomia selvittämään mistä syystä salaojiin kertyy jatkuvasti vettä, Yhtiö on itse pyrkinyt selvittämään ongelmaa ottamalla yhteyttä asiantuntijoihin.

Yhtenä merkittävänä syynä ongelmaan asiantuntijat ovat pitäneet alueella tehtyä kallion hävittämistä ja uudisrakentamista Salokujan päässä. Nämä toimet ovat saattaneet vaikuttaa pohjavesien virtaamiin ja korkeusasemaan. Pohjavesikuorma alueella on lisääntynyt ja vaikuttanut pintavesien imeytymiseen, määriin ja virtaamiin.

Asiantuntijat ovat myös pyytäneet selvittämään, miten uusi hulevesiviemäri on toteutettu. Onko se toteutettu niin, että hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei ohjata umpipuutkeen, poistuvat alueelta hulevesiviemäriä myöden. Onko putken ulkopuolella salaojat, joita myöden putken ulkopuolelle kertynyt vesi ohjautuu pois alueelta. Edelleen on haluttu tarkistaa, onko viemärin ympärillä olevien salaojien korkotaso säilynyt syvän avo-ojan pohjan tasolla.

Hallin kellarin lattian korkeusasema on tietävästi alueen matalin. Alueella ei muissa rakennuksissa liene kellaritiloja. Kun avo-oja on korvattu umpipuutkella, onko rakentamisessa avo-ojan pohjan korkeusasema säilytetty? Kellarin lattiataso huomioon ottaen, korkotasoa olisi pitänyt varmaankin laskea.

Virkamiehet eivät ole suostuneet antamaan selvitystä, miten kaupungin hulevesiviemäri on toteutettu.

Rakennuslupa teollisuushallille on myönnetty täysin oikein perusteiden. Elokuuhun 2019 saakka salaojat ovat olleet kuivia ja pitäneet hallin perustukset ja lattian kuivana.

Viranhaltijan päätöksessä väitetään, että kellari on rakennettu rakennusluvan vastaisesti. Väitetään, että LVI-suunnitelmassa ei ole kellarikerroksen lattiaan osoitettu kaivoja. Tämä väite pitää paikkansa. Se väite, että kellariin olisi luvan vastaisesti asennettu lattiakaivoja, ei pidä paikkaansa. Kellariin on sinne johtavan luiskan eteen asennettu lattiakaivo, josta vesi johdetaan putkea myöten pumpulla varustettuun

kaivoon. Lisäksi kellarissa on edellä mainittu salaojan tarkistuskaivo. Muita kaivoja kellarissa ei ole.

Väite, että kellarin **lattiakaivosta** pumpataan hulevesiä joko kaupungin katuojastoon tai runkoviemäriin, ei pidä paikkaansa. Vesi pumpataan tarkistuskaivosta hallin ulkopuolella olevaan kaivoon, josta se edelleen johdetaan kaupungin hulevesiviemäriin.

Kaupungin virkamiehet ovat kuuden vuoden aikana suorittamissaan katselmuksissa voineet todeta, ettei hallin kellaritiloissa ole lattiakaivoja, että hulevesi kertyy salaojiin ja että ne pumpataan tarkistuskaivosta eikä lattiakaivosta. On vaikea ymmärtää, miksi päätöksessä vääristellään selkeästi havaittavissa olleita tosiasioita.

Eli elokuuhun 2019 saakka salaojat ovat olleet kuivia ja pitäneet hallin perustukset ja lattian kovillakin sateilla kuivana. Tämän jälkeen salaojiin on koko ajan kertynyt vettä, joka on jouduttu ja edelleen joudutaan poistamaan salaojan tarkistuskaivoon asennetuilla uppopumpuilla.

Ongelman selvittäminen

Ongelman selvittäminen on kiistatta kuulunut ja kuuluu Järvenpään kaupungille. Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:ssä todetaan: **Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan.** Mainitusta laista löytyy myös hulevesiä koskevat 13 a luvun säännökset.

Mainitun luvun 103 i §:n mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella.

103 a §:n mukaan hulevettä koskevan 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.**

Luvun 103 c §:n mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on:

- 1) kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueella
- 2) imeyttää ja viivyttää hulevesiä niiden kerääntymispaikalla.
- 3) **ehkäistä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvia haittoja ja vahinkoja** ottaen huomioon myös ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä; ja
- 4) edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin.

103 d §:n mukaan kunnan määräämä **monijäseninen toimielin valvoo** 13 a luvun säännösten noudattamista. Valvonta koskee sekä kaupunkia että kiinteistön omistajaa ja haltijaa.

Virkamiehet eivät tietävästi ole saattaneet ongelmaa mainitun monijäsenisen toimielimen tietoon eivät siten myöskään vieneet sitä sen ratkaistavaksi. Yhtiö on

tiedustellut virkamiehiltä monijäsenenisen toimielimen yhteystietoja, mutta niitä ei ole saatu.

Kunnan määräämä monijäseninen toimielin voi antaa kuntaa tai kunnan osaa koskevia tarkempia määräyksiä hulevesien hallinnasta.

Määräysten valmistelussa ja laatimisessa noudatetaan, mitä rakentamislain 19 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen valmistelusta ja laatimisesta. (21.4.2023/752)

Määräykset voivat koskea:

- 1) hulevesien määrää, laatua, maahan imeyttämistä, viivyttämistä ja tarkkailua sekä hulevesien käsittelyä kiinteistöllä;
- 2) kiinteistön hulevesijärjestelmän liittämistä kunnan hulevesijärjestelmään; ja
- 3) muita näihin rinnastettavia, hulevesien hallintaan liittyviä seikkoja.

Mainitut säännökset selkeästi osoittavat marssijärjestyksen, miten Yhtiön kiinteistön ongelma olisi tullut ja toki edelleen tulee selvittää ja ratkaista.

Viranhaltijapäätöksessä katsotaan Yhtiön velvollisuudeksi näyttää, että kunnan vastuulla oleva hulevesien kokonaishallinta asemakaava-alueella on järjestetty puutteellisesti.

Edellä kerrotut säännöksetkin huomioon ottaen väite on käsittämätön. **Miten Yhtiö ylipäätään voisi esittää näyttöä ja selvittää asiaa?**

Yhtiön näyttövelvollisuudeksi riittää, että hallirakennus on toteutettu rakennusluvan mukaisesti, että kiinteistön hulevesijärjestelmä on elokuuhun 2019 saakka toiminut moitteettomasti ja että sen jälkeen salaojiin on jatkuvasti kertynyt vettä, joka on jouduttu uppopumpulla poistamaan.

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan. Kaupungin velvollisuutena on siten näyttää, että alueella suoritettujen hyväksymät maansiirto- ja rakentamistoimet eivät ole vaikuttaneet alueella oleviin hulevesiin ja niiden poistamiseen ja mistä syystä Yhtiön hulevesiongelma johtuu.

Koska kaupungilla on näyttövelvollisuus, sen tulee selvittää, mistä ongelma johtuu. Jos sitä ei syystä tai toisesta tehdä tai kyetä tekemään, kaupungin tulee ongelma kuitenkin poistaa. Ei voida lähteä siitä, ettei maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä koskien rakentamista ja hulevesien poistamista sekä niiden valvontaa tarvitsisi noudattaa, jos muuttanut tilannetta hulevesien osalta ei kyettäisi selvittämään. Lainsäätäjän tarkoitus ei ole ollut, että tällaisessa tilanteessa kiinteistön omistajan velvollisuus olisi huolehtia kiinteistönsä ympäristön hulevesien poistamisesta suojellakseen rakennuksiaan.

Yhtiön suorittamat toimenpiteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 j §:n mukaan **kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta** ja 103 k §:n mukaan kunnan määräämä

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

Kaupunkiteknikan johtaja on 11.8.2020 lähettämässään sähköpostiviestissä muun ohessa todennut: ”Asianna etenemisen osalta teidän olisi suositeltavaa käyttää hulevesiasioihin perehtynyttä suunnittelijaa, sekä selvittää kiinteistökohtaisen tilanteen hulevesien hallinnassa, nykyisen hulevesisuunnitelman ja salaojasuunnitelman sekä järjestelmiin mahdollisesti liittyvät kiinteistökohtaiset ratkaisut. Tämä on siis kiinteistönomistajan tehtävä ei kaupungin vastuualueelle kuuluva toimenpide.”

Yhtiö on kääntynyt asiantuntijoiden puoleen ja oman kiinteistönsä osalta heidän johdolla selvittänyt ja pannut kuntoon hulevesiasiat kiinteistöllä.

Kiinteistön salaojista ja sadevesiviemäreistä LC Yhtiöt on 5.5.2023 antanut lausunnon. Sen perusteella Suomen Viemärihuolto Oy ja LVIS-Huolto Oy ovat kesällä 2023 saneeranneet kiinteistön hulevesijärjestelmän. Muun muassa salaojat ja sadevesiviemärit sekä kaikki kaivot on tutkittu, kuvattu sekä puhdistettu ja sen jälkeen tarvittavilta osin uusittu. Sadevesiviemärit on jo aikaisemmin liitetty kaupungin hulevesiviemäriin.

Ongelma eli hulevesien valuminen salaojiin, on saneerauksen jälkeenkin jatkunut, mikä osoittaa sen, että vesi salaojiin ei kerry omalta kiinteistöltä, vaan tulee ympäristöstä.

Kiinteistön salaojista on elokuun 2019 jälkeen muodostunut ympäröivän alueen hulevesiviemäri, josta tarkistuskaivon kautta Yhtiön toimesta hulevedet on pumpattu kaupungin hulevesiviemäriin.

Edellä kerrottujen toimenpiteiden jälkeen kaupungin virkamiehiä on pyydetty tekemään katselmus kiinteistöllä ja yhdessä selvittämään ongelma ja sen poistaminen. Kaupungin virkamiehet eivät ole tähän suostuneet.

Yhtiön suorittamilla toimenpiteillä on näytetty, ettei hulevesi salaojiin kerry omalta kiinteistöltä, vaan niiltä kiinteistöiltä ja alueilta, joiden osalta kaupunki on ensisijaisesti vastuussa.

Lopuksi

Riidatonta on, että elokuusta 2019 lähtien Yhtiön omistaman kiinteistön salaojiin on ympäristöstä valunut hulevettä, joka yhtiön toimesta on poistettu kaupungin hulevesiviemäriin.

Hulevesi ei ole salaojiin kertynyt omalta kiinteistöltä, joten Yhtiön velvollisuutena ei ole eikä ole ollut sitä poistaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain säännökset huomioon ottaen kaupungin velvollisuutena on ja on ollut korjata alueen hulevesijärjestelmä niin, ettei ympäristön hulevedet valu salaojiin ja muodosta niistä hulevesiviemäriä.

Monijäseninen toimielin valvoo hulevesistä annettujen säännösten noudattamista. Valvonta koskee sekä kaupunkia että kiinteistön omistajaa ja haltijaa. Se voi antaa hulevesiasioissa kaupunkia ja kiinteistön omistajaa ja haltijaa velvoittavia määräyksiä. Sen on siten katsottava olevan puolueeton toimielin.

Hulevesiongelma on kestänyt yli kuusi vuotta. Tänä aikana kaupunki eli oikeammin kaupungin virkamiehet eivät ole millään tavoin yrittäneet selvittää ongelmaa eikä sen poistamista. Täysin perusteltua on kysyä, miksi virkamiehet eivät ole saattaneet asiaa monijäsenisen toimielimen ratkaistavaksi, jos he ovat katsoneet, ettei ongelma kuulu kaupungille, vaan Yhtiölle.

Kuuden vuoden ajan kaupunki on lain vastaisesti pitänyt Yhtiön hallin salaojia lähialueen hulevesiviemärinä. Hulevesien johtaminen alueelta on ollut kaupungin velvollisuus, joten sen tai oikeammin virkamiesten on katsottava tahallaan laiminlyöneen velvollisuutensa aiheuttaen Yhtiölle vahinkoa.

Kuuden vuoden ajan tarkistuskaivossa on pidetty kahta uppopumppua salaojista kertyneen huleveden tyhjentämiseksi ja sen varmistamiseksi, ettei vesi nouse kellariin. Notorisenä on pidettävä, että tästä on aiheutunut kuluja ja vahinkoa. Koska Yhtiö on hoitanut kaupungille kuuluvan ympäristön huleveden poistamisen, kaupunki on velvollinen korvaamaan siitä aiheutuneen vahingon. 1 000 euron korvausvaatimusta on pidettävä kohtuullisena.

Yhtiölle on jo tähän mennessä aiheutunut huomattavat kulut asian hoitamisesta. Kulujen määrän tuleamme ilmoittamaan kaupungille viimeistään sen jälkeen, kun tämä asia on lopullisesti ratkaistu.

Hulevedet ovat vaurioittaneet kiinteistöä. Varaamme tilaisuuden vaatia korvausta sen jälkeen kun korjauskustannukset ovat tiedossamme.

Järvenpäässä lokakuun 9 päivänä 2024

Henkilötiedot poistettu

Laati