



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

## JARDno-2024-130

### Toimenpide- ja korvausvaatimus hulevesiasiaissa

#### Vaatimus

1) Japalaurila Oy vaatii, että kaupunki huolehtii korttelissa 186-19-1905 hulevesijärjestelmän toteuttamisesta asemakaavan mukaisen maankäytön tarpeita vastaavasti

ja

2) edelleen yhtiö vaatii, että kaupunki veloitetaan suorittamaan sille vahingonkorvausta 1000 e laillisine korkoineen 30 päivän kuluttua vaatimuksen esittämisestä sekä korvaamaan asian hoitamisesta yhtiölle aiheutuneet kulut myöhemmin lähetettävästä laskusta ilmenevällä määrällä.

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

#### Asia

Ko. kiinteistön (186-19-1905-12) lattiakaivosta, joka sijaitsee teollisuusvarastohallin kellarissa padotuskorkeuden alapuolella, pumpataan hulevesiä joko kaupungin katuojastoon tai runkoviemäriin. Kiinteistön omistajan mukaan hallin kellaritiloihin 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, joita nyt vaaditaan kaupungilta korvattaviksi.

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 viemäröntialueeseen.

Kysymyksessä oleva rakennus on teollisuusvarastohalli ja se 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. 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 lattian korkoasemaa, mutta lievästi alempana kuitenkin. Salaojituksen korkeusasema on näiden perusteella purkuojan pohjaa alempana, joten kiinteistön hulevesijärjestelmä ei ole korkojen puolesta toimiva, koska salaojavesiä ei ole mahdollista johtaa suoraan ojaan muuta kuin pumppaamalla, ja tässä tapauksessa sadevesikaivo pumppuineen on asennettu silloisesta, että myös nykyisestäkin tavanomaisesta rakentamistavasta poiketen rakennuksen alle.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### **Kunnallistekniikan, rakennusvalvonnan ja Järvenpään Veden vastine esitettyihin vaatimuksiin (päätöksen perustelut):**

Rakennusluvan leimatussa LVI-suunnitelmassa kellarikerroksen lattiaan ei ole osoitettu kaivoja. Perustusten kuivatusvedet on ollut tarkoitus johtaa 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 viemäröintilaitteistot) 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti:

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 tarkoitettua velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä.”

103 g § ”Kunnan määräämä viranomainen osoittaa kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän yhteensovittamiseksi tarpeelliset rajakohtat kiinteistön välittömään läheisyyteen ja antaa hulevesien johtamiseen liittyviä määräyksiä.”

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 sovellettava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä ja turvallisia olosuhteita. Kiinteistön omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä kunnan hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi.

Kiinteistöllä on Järvenpään Veden kanssa voimassa oleva sopimus hulevesiviemäriin liittymisestä. Vesilaitos on osoittanut liitospaikan yleisellä alueella olevaan hulevesiviemäriin. Sopimuksen ja pakottavan lainsäädännön (MRL:n yllä mainitut pykälät) mukaisesti, kiinteistöllä on velvollisuus sovittaa kiinteistökohtainen järjestelmä yhteensopivaksi yleisen alueen järjestelmän kanssa. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista MRL:n 103 g §:ssä tarkoitettuun rajakohtaan asti. Kaupunki eikä myöskään Järvenpään Vesi, vastaa padotuskorkeuden alapuolella sijaitsevien viemäröityjen tilojen mahdollisista tulvavahingoista. Kiinteistön omistaja vastaa



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

kiinteistön hulevesien johtamisesta hulevesiverkostoon, kiinteistön KVV-laitteistojen toiminnasta sekä KVV-laitteistojen kunnossapidon kustannuksista. Täten kaupunki eikä myöskään Järvenpään Vesi ole korvausvelvollinen kiinteistön hulevesien pumppaamisesta aiheutuvista kustannuksista.

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 Kaupunkitekniikan 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.

Maastokäynnillä rakennusvalvonta on ohjeistanut kiinteistönomistajaa jatkoselvittämään olosuhteita kiinteistöllä, mikäli he kokevat, että veden tulon aiheuttaa heille kohtuutonta haittaa (esim. mahdollisen orsivesilähteen paikantamiseksi kiinteistöllä). Kiinteistön omistajalla on jäänyt selvittämättä, mistä vesi on peräisin. Mikäli kiinteistön omistaja katsoo, että kunnan vastuulla oleva hulevesien kokonaishallinta asemakaava-alueella olisi järjestetty puutteellisesti, tulee kiinteistön omistajan esittää selvitys väitteensä tueksi. Kaupunki on omilla selvityksillään poissulkenut sen mahdollisuuden, että lattiakaivon tulviminen olisi aiheutunut kaupungin toimista tai kaupungin hulevesijärjestelmästä.

### **Lopuksi**

Kaupungin toimilla tai sen järjestelmillä ei ole yhteyttä aiheutuneeseen tulvimisvahinkoon tai (väitettyihin) rakennuksen rakenteiden kosteusvaurioihin.

**Oikeusohjeet:** vastineessa mainitut

### **Päätöksen peruste**

Kaupunkikehityksen palvelualueen toimintasääntö § 31 kohta 7  
(kaupunkikehityslautakunta 13.6.2024 § 38, KH 26.8.2024 § 191)

### **Päätös**

Vaatus hylätään perusteettomana edellä esitetyin perustein.

### **Tiedoksi**

asianosainen

### **Allekirjoitus**



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

vt. kaupunkikehitysjohtaja Mikko Autere

**Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo**

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa ([www.jarvenpaa.fi](http://www.jarvenpaa.fi)) 2.10.2024 alkaen

02.10.2024

**Tiedoksianto asianosaiselle**

Lähetetty tiedoksi 2.10.2024



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Oikaisuvaatimus

§ 13

### Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen **kaupunkikehityslautakunnalle**. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Järvenpään kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on:

Järvenpään kaupunki

Kaupunkikehityslautakunta

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa sähköisesti kirjaamo@jarvenpaa.fi tai kirjallisesti Järvenpää-infoon os. Sibeliuksenkatu 8, (sisäänkäynti Mannilantien puolelta) 04401 Järvenpää.

Järvenpää-info on avoinna ma-ke klo 9.00–15.00, to 9.00–17.00 ja pe 9.00–13.00. Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaikaa. Jos



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on arkipyhän aatto, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

### **Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.