

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaostolle

kirjaamo@jarvenpaa.fi

JARDno-2024-130.

Asia Japalauria Oy:n kaupungille esittämät vaatimukset ja lausuma kiinteistöä 186-19-1905-12 koskevassa hulevesiasiasa. Helsingin hallinto-oikeus on palauttanut asian Järvenpään kaupungin monijäsenisen toimielimen käsiteltäväksi ja ratkaistavaksi.

Vaatimusten esittäjä Japalauria Oy, Järvenpää

Vaatimukset ja lausuma

Japalauria Oy toistaa aikaisemmin esittämänsä vaatimukset lukuun ottamatta vahingonkorvausvaatimuksia. Ne tullaan esittämään kaupungille myöhemmin.

Lisäksi yhtiö 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 pumppaamaan vettä salaojan tarkistuskaivosta jopa satoja litroja vuorokaudessa. Kuuden vuoden aikana vettä on pumpattu arviolta yli satatuhatta litraa.

Edelleen vaadimme, että lupajaosto valvontaviranomaisena antaa määräyksen, mihin toimenpiteisiin on ryhdyttävä ongelman poistamiseksi.

Mistä asiassa on kysymys

Riidatonta on, että 16.9.2019 olleen rankkasateen aikana edellä mainitulla kiinteistöllä osoitteessa Vanha Yhdystie 12 olevan teollisuushallin kellarikerroksen lattialle on rakenteiden ja salaojan tarkistuskaivon kautta noussut vettä useita kymmeniä senttejä. Vesi ei ole ollut peräisin käyttövesiverkostosta, vaan se on tullut rakennuksen ulkopuolelta. Rankkasateen jälkeen vettä on alkanut jatkuvasti kertyä huomattavat määrät salaojaan ja kellariin sijoitetun tarkistuskaivon kautta sitä oli alkanut nousta uudelleen lattialle. Elokuusta 2019 lähtien tarkistuskaivosta on sinne asennetuilla uppopumpuilla pumpattu vettä kaupungin hulevesiviemäriin arviolta jopa satoja tuhansia litroja.

Rankkasateeseen saakka salaojat ja tarkistuskaivo olivat pysyneet kuivina. Halli on rakennettu 1970 luvulla. LVI-piirustuksista ilmenee, että salaojat on liitetty kaupungin Terholantien varressa kulkeneeseen arvo-ojaan. Myöhemmin, mutta ennen mainittua rankkasadetta, ojaan oli asennettu sadevesiviemäriksi umpiputki. Emme tiedä eivätkä kaupungin virkamiehet ole suostuneet selvittämään, miten salaojat on liitetty hulevesiviemäriin umpiputken asentamisen yhteydessä.

Salaojiin kertyvä vesi

Vesi, joka salaojiin kertyy, on maassa liikkuvaa vettä. Korttelin muissa halleissa ei ole kellaria, joten hallimme kellari on alueen alin kohta.

Vesi, joka salaojiin kerääntyy, on maassa liikkuvaa vettä. Sadevettä, joka imeytyy maahan ja liikkuu massa. Maassa liikkuva vesi ei pääse niihin umpiputkiin, joilla asfalttipihoilta ja kaduilta hulevesi johdetaan kaupungin hulevesiviemäriin. Myöskään kaupungin umpinaiseen hulevesiviemäriin maassa liikkuva vesi ei pääse.

Olemme elokuusta 2019 lähtien pyytäneet kaupungin virkamiehiä selvittämään, miksi maassa liikkuvaa vettä kertyy niin runsaasti salaojiin, että sitä joudutaan jatkuvasti pumppaamaan kaupungin hulevesiviemäriin. Vastaus on ollut: Syy on kiinteistön hulevesijärjestelmässä. Pankaa hulevesijärjestelmä kuntoon!

Ongelma jatkuu, vaikka olemme saneeranneet hulevesijärjestelmän, kuten virkamiesten antamasta selvityksestäkin ilmenee. Kiinteistömme pihaan kertyvä vesi ohjataan sadevesikaivojen kautta kaupungin hulevesiviemäriin, eikä se virtaa salaojiin.

Virkamiehet ovat kuvauttaneet kiinteistön umpinaisia hulevesiputkija, mutta kuten edellä todettiin, he eivät ole suostuneet selvittämään, miten salaojat on liitetty umpinaiseen hulevesiputkeen, vai onko niitä liitetty putkeen lainkaan.

Asiantuntijoiden mukaan se, että salaojiin oli elokuun 2019 jälkeen alkanut kertyä jatkuvasti runsaasti vettä, on johtunut maassa liikkuvan vesimäärän lisääntymisestä korttelissa. Vesimäärän lisääntymisen on aiheuttanut rankkasade. Rankkasateita on ollut aikaisemminkin eli ennen elokuuta 2019, mutta ne eivät ole vaikuttaneet maassa liikkuvaan vesimäärään korttelissa ja salaoja on pysynyt kuivana.

Miksi elokuun 2019 rankkasade on lisännyt vesimäärä. Riidatonta on, että kallion murskaamiset aiheuttavat muutoksia maassa virtaaviin vesiin, niiden reitteihin ja määriin sekä pohjavesiin.

Kun maassa liikkuvan veden määrä aiheutuu kallioiden murskaamisesta, kysymys ei ole luonnonilmiöstä, vaan ihmisen aiheuttamasta ilmiöstä. Hulevesiä koskevan lain mukaan kaavoituksessa tulee huomioida, mikä vaikutus kaavalla tai kaavan muuttamisella on hulevesiin.

Teollisuushallimme kohdalla Vanhan Yhdystien toisella puolen ja Terholantien toisella puolen on murskattu kallioita. Mainitut kallion murskaamiset ovat lisänneet maassa liikkuvan veden määrää korttelissamme. Hallin kellari on korttelin alin kohta. Kun lisääntynyt maassa virtaava vesi ei pääse poistumaan korttelista kaupungin umpinaista hulevesiputkea myöden, se kertyy hallin salaojaan ja salaojasta on muodostunut hulevesikaivo.

Lupajaoston tehtävästä ja esittämästämme vaatimuksesta

Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta 682/2014 annetun lain 13a luvusta löytyy hulevesiä koskeva lainsäädäntö.

Lain 103 d §:n mukaan kunnan määräämä monijäseninen toimielin valvoo tämän luvun säännösten noudattamista. Järvenpäässä tehtävää hoitaa lupajaosto.

Monijäseninen toimielin voi antaa kuntaa koskevia tarkempia määräyksiä hulevesien hallinnasta. Määräysten valmistelussa ja laatimisessa noudatetaan, mitä rakentamislain 19 §:ssä säädetään rakennusjärjestyksen valmistelusta ja laatimisesta.

Monijäseninen toimielin voi myös antaa kiinteistön omistajalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi.

Se, että salaojat täyttyvät vedestä ja pitävät perustukset märkinä, on laissa tarkoitettu haitta, joka on poistettava. Sen vuoksi vaadimme, että lupajaosto antaa lain edellyttämin tavoin määräyksen haitan poistamiseksi.

Haitan poistaminen kuuluu kaupungille

Haitan aiheuttaja on luonnonilmiö, joka on lisännyt maassa virtaavan veden määrää korttelissa. Itse rankkasade ei ole kuin tilapäisesti lisännyt veden määrää, mutta se on muuttanut veden virtauksia maaperässä niin, että korttelin maassa virtaavan veden määrä on lisääntynyt pysyvästi. Maassa virtaavien vesien muutoksen on aiheuttanut kallioiden murskaaminen.

Kaupungin virkamiehet eivät ole edes väittäneet, että maaperässä liikkuvan veden lisääntyminen olisi johtunut jostakin muusta syystä kuin kallioiden murskaamisesta.

Vesi kertyy hallin salaojiin, koska hallin kellari on korttelin alin kohta. Vesi ei kerry omalta kiinteistöltä, vaan ympäristöstä. Salaojista on siten muodostunut korttelin hulevesikaivo.

Lain mukaan kiinteistönomistaja huolehtii omista hulevesistä, joihin kuuluvat myös salaojissa liikkuvat tavanomaiset perustusten kuivatusvedet. Omistajalle ei kuulu huolehtia muista hulevesistä. Ei siinäkään tapauksessa, että vesimäärän lisäyksen korttelissa on aiheuttanut luonnonilmiö. Etenkään silloin, jos kaupungin toimenpitein on aiheutettu veden lisääntyminen korttelissa.

Hulevesilain vastaista on ollut ja on, että hallin salaojat ja tarkistuskaivo toimivat ja ovat toimineet korttelin hulevesikaivona. Salaojiin kertyvä runsas vesimäärä ei tule omalta kiinteistöltä, vaan vesi kertyy ympäristöstä, joten sen pois johtaminen alueelta kuuluu kaupungille. Kaupungin virkamies on arvellut, että kiinteistön kohdalla maaperään on saattanut muodostua lähde ja vesi siten tulisi

omalta kiinteistöltä. Mitään näyttöä arvelun tueksi ei ole esitetty. Ja vaikka lähde olisikin muodostunut, se on syntynyt kaupungin myötävaikutuksella.

Jos lupajaosto vastoin käsitystä katsoisi, että meidän velvollisuutena kiinteistön omistajana on poistaa myös kiinteistön ulkopuolelta kiinteistölle kertyvä vesi, sen tulee tehdä tätä koskeva päätös. Koska salaojat eivät voi lain mukaan toimia hulevesikaivona, lupajaoston tulee valvovana viranomaisena myös antaa määräys, miten kiinteistölle ulkopuolelta tuleva vesi tulisi poistaa.

Vahingosta

Vaikka emme nyt esitä vahingonkorvausvaatimusta, on syytä todeta, että meille on ongelmasta ja sen pitkittymisestä aiheutunut huomattavaa välitöntä ja välillistä vahinkoa. Emme ole kyenneet kehittämään kiinteistöä eikä meillä käytännössä ole eikä ole ollut mahdollisuutta ryhtyä realisoimaan kiinteistöä ennen ongelman poistamista.

Tätä hulevesiasiaa hoitaneet virkamiehet ovat olleet passiivisia. Asia olisi heidän toimestaan tullut saattaa heti monijäsenisen toimielimen ratkaistavaksi. He eivät ole näin menetelleet eivätkä muutenkaan ryhtyneet asiaa selvittämään, vaan ovat antaneet lainvastaisen tilan jatkua, mistä meille on aiheutunut vahinkoa. Virkamiehet ovat siten menetelleet virkavelvollisuuksiensa vastaisesti ja ovat jääviä tätä asiaa käsittelemään.

Varaus

Varaamme tilaisuuden antaa lisäselvitystä, kun olemme saaneet asiantuntijan lausunnon.

Järvenpäässä 24.9.2025

Japalauria Oy