

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 28.10.2021 § 30

§ 30

## Jatkuvan valvonnan toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätettäväksi, kiinteistö 49-445-3-23, Hiirisuontie 12a

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mäntymaa Eemi

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

vt. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 182 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

### Perustelut

Toimenpidevaatimus

Toimenpidevaatimuksen tekijä on kiinteistön [REDACTED] ( [REDACTED] ) omistaman As Oy Hiirisuontie 12 puheenjohtaja, joka edustaa ko. asunto-osakeyhtiötä.

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan kiinteistöltä [REDACTED] ( [REDACTED] ) valuvat hulevedet aiheuttavat haittaa kiinteistölle [REDACTED]. Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan edellä mainittu hulevesiongelmaksi tulisi ratkaista kiinteistön [REDACTED] omistajien suorittamilla toimenpiteillä, jotka muuttavat hulevesien kulkua kiinteistöllä. Toimenpidevaatimuksen tekijä on 22.8.2021 kirjallisesti ilmoittanut, että asiassa vaaditaan valituskelpoinen päätös.

Asian tutkinta

Kyseessä olevat kiinteistöt sijaitsevat rinnetonteilla. Kiinteistö [REDACTED] sijaitsee kiinteistöön [REDACTED] nähden ylärinteessä. Tämän vuoksi runsaalla sateella ja keväällä lumien sulaessa kiinteistöltä [REDACTED] valuu vettä laajaa nurmikoitua rinnettä pitkin (ns. luonnollinen valuma), sekä myös pinnan alla, kiinteistöjen raja-alueelle. Edellä mainitun kaltainen tilanne on tavanomainen rinnetonteilla.

Valuvien vesien täysin haittaa aiheuttamaton hallinta on usein haastavaa, ja osin mahdotonta. Näin on erityisesti suurten lumimäärien sulaessa ja poikkeuksellisten runsaiden sateiden aikana. MRL 165 § edellyttää, että naapurin tehdyt toimet aiheuttavat huomattavaa haittaa, jotta se ylittää valvontaviranomaisen puuttumiskynnyksen. Se, että naapurikiinteistöltä johtuu kiinteistöille vettä, josta saattaa ajoittain aiheutua haittaa, ei vielä ylitä puuttumiskynnystä. Lisäksi on huomioitava, ettei kiinteistöllä [REDACTED] ole suoritettu MRL 165 §:ssä tarkoitettuja maanpinnan luonnollista korkeutta muuttavia toimenpiteitä tai muita toimenpiteitä, jotka olisivat

muuttaneet luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä siten, että se aiheuttaisi huomattavaa haittaa kiinteistölle [REDACTED].

Hulevesiä koskevat riitatilanteet ovat usein myös yksityisoikeudellisia. Pelkkä veden tai kosteuden johtuminen ei vielä luo vastuuta kiinteistölle, jolta vettä tai kosteutta johtuu. Myös haittaa kärsivällä kiinteistöllä on vastuu kosteudenhallinnasta omalla kiinteistöllään. Tällä hetkellä kiinteistöllä [REDACTED] salaojat eivät toimi asianmukaisesti. Toimenpidevaatimuksen tekijä on ilmoittanut 13.10.2021, että kiinteistöllä [REDACTED] on sokkelissa kosteusongelmaa ja marraskuussa 2021 talon salaojat on tarkoitus uusida ajanmukaisiksi, jotta sokkeli saadaan kuivaksi.

Hulevesien hallintaan liittyvät toimenpiteet toteutetaan yleensä kiinteistöä rakennettaessa, jolloin hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä tarkastellaan rakentamisen lupaprosessin yhteydessä (MRL 13a luku). Laissa asetetut tavoitteet (MRL 103 c §) ohjaavat myös uusia asuinalueita kaavoitettaessa. MRL 103 h §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista. MRL 13a lukua ei kuitenkaan voi tulkita siten, että sen säätämisen myötä sen säännösten perusteella voitaisiin antaa velvoitemääräyksiä (MRL 103 k §) sellaisissa olosuhteissa, jotka ovat vallinneet jo ennen kyseessä olevan lainmuutoksen voimaantuloa ja joiden hulevesien johtaminen on voimassa olevien lupien mukaista. Rakennustyössä on noudatettava pääpiirustuksia. Jos rakentaminen tai pihajärjestelyt halutaan toteuttaa vahvistetuista piirustuksista poikkeavasti, on muutokselle haettava uusi rakennuslupa tai toimenpidelupa.

On hyvä huomioida, että tavanomaisesti katolta kerääntyvät vedet muodostavat suuren yksittäisen osan tontin hulevesistä. Kiinteistön [REDACTED] rakennuksen katolta hulevedet johdetaan kattovesien ohjaukseen tehtyjen parannustoimenpiteiden myötä rännikaivojen ja pumpun kautta katuojaan. Nämäkin kattovedet eivät siten rasita kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] piha-alueita.

#### Johtopäätös

Valvonta-asian tutkinnassa ei ole ilmennyt seikkoja, jonka mukaan kiinteistön [REDACTED] hulevesien tai luonnollisen valuman hallinta olisi lainvastaista. Toimenpidevaatimuksen tekijä ei ole myöskään osoittanut sellaista kiinteistölle [REDACTED] aiheutuvaa konkreettista haittaa, joka olisi selkeässä syy-yhteydessä kiinteistöltä [REDACTED] peräisin olevaan huleveteen tai luonnollisen valumaan.

Edellä mainitun vuoksi rakennusvalvontaviranomainen ei ryhdy asiassa jatkotoimenpiteisiin.

#### **Sovellettavat oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitun lisäksi:

MRL 182 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan

hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Toimenpidevaatimuksen kohde

Kiinteistö [REDACTED]  
[REDACTED]  
Omistajat [REDACTED] ja [REDACTED]

Toimenpidevaatimuksen tekijä

[REDACTED]  
As Oy Hiirisuontie 12 hallituksen puheenjohtajana  
[REDACTED], [REDACTED]

### Asian selostus

Toimenpidevaatimus ja sen perustelut

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan [REDACTED] ja [REDACTED] rajalle muodostuu sateella lammikoita. Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan kiinteistöltä [REDACTED] valuu kaikki hulevedet esteettä rinnettä pitkin kohti kiinteistöä [REDACTED]. Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan kiinteistö [REDACTED] on kauttaaltaan rinnetontti ja reunoiltaan korkeammalla kuin keskialueella. Toimenpidevaatimuksen tekijä mainitsee, että tontti on kuin suppilo, joka kerää ja keskittää hulevedet erityisesti tietylle alueelle kohti kiinteistön [REDACTED]:n rajaa [REDACTED]:n talon kohdalla.

Toimenpidevaatimuksen tekijä lisää, että kiinteistön [REDACTED] hulevesiä ei ole viivytetty eikä imeytetty omalla tontilla kuten laki edellyttää, vaan ne väistämättä valuvat alapuolella olevan tontin rajalle.

Toimenpidevaatimuksen tekijän mukaan on ilmeistä, että rajan välitöntä läheisyyttä ja kiinteistön [REDACTED] maaperää käytetään hulevesien imeytyskenttänä. Edelleen toimenpidevaatimuksen tekijä toteaa, että kiinteistön [REDACTED] talo on perustettu savipohjaan juntattujen paalujen varaan. Jos vesi pääsee talon alle, niin seuraukset voivat olla arvaamattomat. Toimenpidevaatimuksen tekijä vetoaa MRL 13 a luvun säännöksiin hulevesien hallinnasta.

Toimenpidevaatimuksen tekijä ehdottaa seuraava ratkaisua kiinteistön [REDACTED] hulevesiongelman poistamiseksi:

- A) Kattovedet molemmin kattopuolin [ohjataan] umpinaisilla putkilla Hiirisuontien katuojaan.
- B) [Tehdään] Avo-oja tai sepelillä täytetty salaoja lähelle tontin rajaa, ehkä 1 m etäisyydelle rajasta riittävällä kallistuksella, Hiirisuontien katuojaan. Oja niin syvä, ettei vesi johdu sen alitse edelleen. Reikäinen salaojaputki, jonka ympärille kiedottu suodatinkangas, ettei tukkeudu. Sepelin päälle suodatinkangas ja sen päälle ohut multakerros. Hiirisuontien katuojaa voi sillä kohtaa syventää varmistamaan putkelle riittävä kallistus. Samalla voisi

███:n puolella olevaa rumpua uusia ja näin rumpuputki saadaan syvemmälle.

C) ███:n portille asfalttiin syvennys ja sen päälle ritilä (kuten on ███:n portilla), jotta vesi ei juokse kadulta pysäköintialueelle ja edelleen asfalttia ja nurmea pitkin tonttien rajalle.

Toimenpidevaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

#### Asian aiempi käsittely

Toimenpidevaatimuksen tekijä on 28.9.2020 lähettänyt toimenpidepyynnön rakennusvalvontaan. Toimenpidevaatimuksen tekijä on 13.12.2020 esittänyt pyynnön saada toimenpidepyyntöön kirjallinen vastaus. Valvontatarkastaja on käynyt paikan päällä toimenpidevaatimuksen johdosta keväällä 2021, jolloin todettiin, ettei toimenpidepyyntö aiheuta rakennusvalvonnan osalta jatkotoimenpiteitä.

Toimenpidevaatimuksen tekijä on uusinnut toimenpidepyynnön 20.5.2021. Rakennusvalvonnan lakimies on vastannut toimenpidevaatimuksen tekijälle kirjallisesti 28.5.2021, että rakennusvalvontaan toimitetuin selvityksen ja valvontatarkastajan suorittaman paikalla käynnin perusteella asiassa ei ole ilmennyt aiheutta ryhtyä toimenpiteisiin. Toimenpidevaatimuksen tekijä on 10.6.2021 ja 12.8.2021 ilmoittanut kirjallisesti, ettei rakennusvalvonnan vastaus tyydytä. Toimenpidevaatimuksen tekijä lähetti 22.8.2021 kirjallisen vaatimuksen valituskelpoisesta päätöksestä valvonta-asiassa.

Kiinteistöillä käytiin vielä 13.10.2021, jolloin valvonta-asian osapuolilla oli mahdollisuus esittää asiassa näkemyksensä. Paikalla olivat ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen valvontatarkastaja ja lakimies, As Oy Hiirisuontie 12:n puheenjohtaja ja osakas sekä kiinteistön █████ omistajat. Paikalla käynnillä ei esitetty mitään sellaista uutta näkökohtaa, joka olisi vaikuttanut valvonta-asian käsittelyyn.

#### Kuuleminen

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajille on varattu tilaisuus tulla kuulluksi asiassa 14.9.2021 päivätyillä kuulemiskirjeillä.

Toimenpidevaatimuksen kohteena olevan kiinteistön omistajat ovat toimittaneet ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen 28.9.2021 päivätyyn vastineen kuulemiskirjeisiin, joissa he toteavat muun ohessa seuraavaa.

Kiinteistöllä █████ on toteutettu kesällä 2020 pihatöitä talon vieressä, jolloin on samalla toteutettu pieniä väliaikaisia parannustoimenpiteitä kattovesien ohjauksessa, koska vanhat rännikaivot ja putket eivät toimineet kunnolla ja kattovesi ohjautui talon perustukseen. Talo on rakennettu vuonna 1963 ennen kiinteistön █████ rakentamista ja kattovesijärjestelmä oli alkuperäisessä kunnossa. Kuitenkin myöhemmin tehdyt muutokset poistettiin toimenpidevaatimuksen tekijän pyynnön johdosta. Vastineessa todetaan, että kiinteistöllä █████ ei ole tehty mitään toimenpiteitä, jotka muuttaisivat tilannetta huonompaan suuntaan. Vuoden 2021 heinäkuussa kiinteistöllä █████ toteutettiin salaojien uusiminen.

Edelleen vastineessa todetaan, että toimenpidevaatimuksen tekijän kuvaama lammikko syntyy ainoastaan kaatosateella ja häviää 5-10 minuutin kuluttua. Tavallisella sateella lammikkoa ei synny ollenkaan. Vastineen antajien mukaan yksityinen rakennusinsinööri on tarkastanut tilanteen kiinteistöllä [REDACTED] eikä yksityinen rakennusinsinööri ole todennut tilanteen kiinteistöllä olevan lainvastainen.

Vastine liitteineen löytyy kokonaisuudessaan oheismateriaalista.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

- EI JULKAISTA\_Karttaliite Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Toimenpidevaatimuksen tekijän ratkaisuehdotus 13.10.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Viesti 13.10.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_As Oy Hiirisuontie 12 pöytäkirja 19.9.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Viesti 22.8.2021 (2) kuvaliite Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Viesti 22.8.2021 (2) Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Toimenpidevaatimus lautakunnalle 22.8.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Viesti 12.8.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Viesti 10.6.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Toimenpidepyyntö 20.5.2021 ja vastaus siihen 28.5.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Toimenpidepyyntö 20.5.2021 liite hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Viesti 13.12.2020 liite Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Toimenpidepyyntö 28.9.2020 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Toimenpidevaatimuksen kohteen antama vastine 28.9.2021 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Vastine 28.9.2021 LIITE 1 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Vastine 28.9.2021 LIITE 2 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Vastine 28.9.2021 LIITE 3 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Vastine 28.9.2021 LIITE 4 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Vastine 28.9.2021 LIITE 5 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Vastine 28.9.2021 LIITE 6 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Vastine 28.9.2021 LIITE 7 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Vastine 28.9.2021 LIITE 8 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Vastine 28.9.2021 LIITE 9 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Vastine 28.9.2021 LIITE 10 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Vastine 28.9.2021 LIITE 11 Hiirisuontie 12a
- EI JULKAISTA\_Vastine 28.9.2021 LIITE 12 Hiirisuontie 12a

## Tiedoksi

Asianosaiset