

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.01.2023 § 9

§ 9

Vesilain mukaisen määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen / Espoo, Vehkamäki

Valmistelijat / lisätiedot:
Olsen Saara

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 040 663 36 20

Päätösehdotus

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa seuraavan päätöksen rajaojaa koskevassa asiassa:

Asia

Vesilain mukaisen määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen

Velvoitettava



Päävelvoite

Ympäristö- ja rakennuslautakunta määrää vesilain 14 luvun 4 §:n 2 momentin nojalla [redacted] toimimaan seuraavasti:

[redacted] on siirrettävä [redacted] ja [redacted] kiinteistöjen välisessä rajaojassa sijaitseva aita vähintään noin puolen metrin päähän ojan nykyisestä reunasta viimeistään viiden vuoden päästä ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen tiedoksisaannista, ellei aita ole sitä ennen poistettu ojasta kokonaan.

Uhkasakon asettaminen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asettaa vesilain 14 luvun 8 §:n nojalla uhkasakon edellä mainitun päävelvoitteen tehosteeksi:

Päävelvoitetta koskevan kiinteän uhkasakon suuruus on 5 000 euroa.

Jos päävelvoitetta ei noudateta, Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta voi uhkasakkolain 10 §:n nojalla tuomita uhkasakon maksettavaksi.

Perustelut

Jos joku rikkoo vesilakia taikka sen nojalla annettua säännöstä tai määräystä, lupaviranomainen voi vesilain 14 luvun 4 §:n nojalla

- 1) kieltää häntä jatkamasta tai toistamasta säännöksen tai määräyksen vastaista menettelyä;
- 2) määrätä hänet täyttämään velvollisuutensa;
- 3) määrätä hänet oikaisemaan sen, mitä säännösten tai määräysten vastaisesti on tehty.

Jos ojituksessa tai ojan käytössä on menetelty vesilain säännösten tai niiden nojalla annettujen määräysten vastaisesti taikka jos ojan kunnossapito laiminlyödään, kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi antaa edellä tarkoitetun kiellon tai määräyksen.

Vesilain 5 luvun 8 §:n mukaan hyödynsaajien (ojituksesta hyötyä saavien kiinteistöjen omistajat) on pidettävä oja kunnossa. Lisäksi saman luvun 10 §:n mukaan toisen kiinteistön kuivatusta palvelevaa ojaa ei saa perusteettomasti tukkia tai veden juoksua ojassa estää.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että aita on tarpeen siirtää pois ojasta, sillä toisen kiinteistön kuivatusta palvelemaan ojaan ei saa sijoittaa rakenteita, mikä voi estää veden juoksua ojassa. Lisäksi aita haittaa ojan kunnossapitoa molempien kiinteistöjen puolelta. Aidan pystypaalut ojassa keräävät veden mukana kulkeutuvaa roskaa ja siten lisäävät kunnossapidon tarvetta sekä heikentävät ojassa tapahtuvaa veden virtausta.

Siirron toteuttamiseen on annettu hyvin aikaa, sillä kumpaankaan rakennukseen, velvoitettavaan kiinteistöön tai valituksen tehneeseen kiinteistöön ei ole osoitettu kohdistuneen vettymishaittaa ojavestistä koko sinä 20 vuoden aikana, kun aita on ollut pystyssä. Lisäksi aita ei täysin tuki veden kulkua ojassa. Koska aita on ollut ojassa jo toistakymmentä vuotta, lähestyy myös sen korjaamistarve, jonka yhteydessä aita on helppo siirtää. Puolen metrin siirron ei katsota olevan velvoitettavan kiinteistön omistajalle kohtuuton, sillä ennen lauta-aidan paikalla on ollut jo pensasaita, joka on oletettavasti vienyt enemmän tilaa piha-alueilta kuin myöhemmin rakennettava lauta-aita. Karttatarkastelun perusteella velvoitettavan kiinteistön kiinteistä rakenteista, kuten terasseista, on matkaa rajalle noin neljä metriä.

Rakennuslupavaiheessa velvoitettava on kuullut naapureita ja valituksen tehneen kiinteistön omistaja on edellyttänyt lauta-aitaa sijoitettuna hakijan tontin puolelle. Kaupunkikuvatoimikunta on 2.9.2002 puoltanut rakennuslupahakemusta, eikä ole katsonut olevan aihetta rakentaa olemassa olevan pensasaidan tilalle korkeaa lauta-aitaa. Rakennusluvan [REDACTED] pääpiirustuksen (pihapiirustus) 10.10.2002 mukaan hakijan tontilla olisi suunnitelman mukaan sijainnut pensasaita alle metrin päästä rajasta. Hakija on kuitenkin rakentanut lauta-aidan ja sijoittanut sen lähemmäs naapurin tontin rajaa kuin missä alkuperäinen ja pihapiirustuksen mukainen pensasaita sijaitti ja osittain rajaojaan.

Velvoitettava esittää antamassaan vastineessa aidan poistamista kokonaan. Rajalle ei siten asetettaisi uutta aitaa, pensasta tai muutakaan uutta rakennetta rajaamaan kiinteistöjen väliä. Ympäristö- ja rakennuslautakunta pitää ehdotettua ratkaisua hyväksyttävänä. Velvoitettava voi niin halutessaan poistaa aidan kokonaan, jolloin aidan siirtämiselle ei ole tarvetta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan mukaan ojaa ei ole tarpeen syventää, sillä ojan ei ole osoitettu tulvivan reunojaan yli ja siten aiheuttavan merkittävää haittaa kiinteistöjen rakenteille. Lautakunta muistuttaa, että

ojan syventämisessä ei ole kyse kunnossapidon laiminlyöntiasiaista eikä määräystä voi siltä osin antaa. Ojan syventäminen rinnastetaan uuden ojan tekemiseen ja siitä olisi sovittava osapuolten kesken tai sen, joka ojaa haluaa syventää, haettava lautakunnalta oikeutta syventää ojaa. Ojan alkuperäisestä syvyydestä on lisäksi vaikea saada varmuutta. Valituksen tehneen kiinteistön 28.4.2021 ja 4.10.2021 lähettämässä kirjeissä on liitteenä pihakuvia 80-luvulta ja ilmakeku vuodelta 1976, joista on mahdoton päätellä ojan silloista syvyyttä.

Ilmoitusvelvollisuus

Jos edellä mainittu kiinteä omaisuus [REDACTED] tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ilmoittaa tästä päätöksestä uhkasakkolain 19 §:n edellyttämällä tavalla Maanmittauslaitokselle, jotta kiinteistöä [REDACTED] koskevasta päävelvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhasta tehtäisiin merkintä kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Sovelletut oikeusohjeet

Vesilaki (587/2011) 5-luku 5 §, 8 §, 10 § ja 14-luku 5 § ja 8 §
Uhkasakkolaki (1113/190) 1 §, 4 §, 6-8 §, 18-19 § ja 22-24 §
Hallintolaki (434/2003) 34 §, 36 §, 47 § ja 60 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen haetaan valittamalla muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta, siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään. Valitusosoitus on liitteenä.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asian vireille tulo

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueelle on 10.6.2019 tehty valitus koskien [REDACTED] (myöhemmin velvoitettava) ja [REDACTED] (myöhemmin valituksen tehneen kiinteistön omistaja) välistä rajaojaa ja aidan sijaintia rajaojassa. Valituksessa kerrottiin, että rajaojaan on rakennettu lauta-aita keskelle ojaa muuttaen paikalla olleen avo-ojan toimintaa ja hoitoa. Vaatimuksena valituksen tehneen kiinteistön omistaja esitti asiassa seuraavaa: Rajaoja on palautettava koko matkaltaan toimivaksi ojaksi, leveydeltään ja syvyydeltään, raja-aita on siirrettävä velvoitettavan kiinteistön puolelle, ojan molempien pengerrysten on mahdollistettava ojan hoito, ojaa on syvennettävä 20-30 cm ja velvoitettavan on huolehdittava, että asukkaat

ovat tietoisia sovituista järjestelyistä ja että oja pidetään jatkossa toimivana avo-ोजना.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus kävi 8.10.2019 valituksen johdosta kiinteistöllä havainnoimassa rajaojaa. Käynnillä todettiin, että rajaoja näyttää toimivalta.

Asiassa tehtiin uudestaan kirjallinen valitus 25.2.2021 aiemmin valituksen tehneen kiinteistön toimesta. Valituksessa tuotiin esiin samat asiakirjat ja vaatimukset kuin 2019 tehdyssä valituksessa.

Asian käsittely

Asiassa pyydettiin valituksen tehneen kiinteistön omistajaa selventämään mm. kiinteistölle ojavesisistä aiheutuneita vahinkoja, ojan nykyisen koon riittävyttä veden johtamiseen sekä valokuva-aineistoa ojasta.

Valituksen tehneen kiinteistön omistaja esitti 28.4.2021 antamassaan lisäselvityksessä mm. että ojan vedenjohtokyky on merkittävästi heikentynyt, eikä ojaa ole aidan sijainnin takia mahdollista pitää riittävässä kunnossa. Velvoitettavan kiinteistön rakentuminen on aiheuttanut maa-aineksen sortumisen ojaan ja siten ojan madaltumisen. Siten velvoitettava kiinteistö ei voi pitää ojaa kunnossa omalta puoleltaan. Lisäksi valituksen tehneen kiinteistön omistaja toimitti osana vastinettaan asianajajan lausunnon sekä Savo-Karjalan vesi- ja ympäristösuunnittelu Oy:n laatiman selvityksen valituksen tehneen kiinteistön hulevesistä. Selvitys perustui valituksen tehneen kiinteistön omistajan lähettämiin asiakirjoihin. Selvityksessä todettiin mm. että tutkimuksissa on todettu pohjaveden olevan 0.5 metriä maanpinnasta, maaperän huonosti vettä läpäisevää savea, johon veden imeytys ei onnistu ja että tontin kuivatusojitus on tarpeellinen. Lopuksi valituksen tehneen kiinteistön omistaja esitti kuvia 80-luvulta, joissa oja näkyy tummana varjona.

Velvoitettavan kiinteistön omistajaa kuultiin 18.6.2021 lähetetyillä kirjeellä.

Vastineessaan velvoitettava toi esille mm. että kyseinen oja on ollut nykyisessä muodossaan jo ainakin 20 vuotta. Taloyhtiö huoltaa ojaa joka vuosi poistamalla ojasta ylimääräisen aineksen. Taloyhtiön osakkaat ovat lisäksi lisänneet viistoutta oman pihansa puolelta ja siten mahdollistaneet ojan huollon omalta puoleltaan.

Valituksen tehnyt kiinteistön omistaja lähetti 4.10.2021 ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle kirjeen, jonka liitteenä oli ilmakuva alueesta vuodelta 1976. Kirjeessä mainittiin, että valituksen tehnyt kiinteistön omistaja on asunut ulkomailla, kiinteistö on ollut vuokralla ja valituksen tehneen kiinteistön omistaja on käynyt vuosittain Suomessa. Näiden vierailujen aikana hän kävi joka vuosi kiinteistöllään ja tarkastamassa pihalueet. Tällöin ojaa ei ole täyttänyt he eivätkä kiinteistössä silloin asuneet vuokralaiset. Lisäksi kirjeessä tuodaan esiin mm. vuoden 2016 – 2020 sadantatietoja, ympäristönsuojelun palvelualueen ohje vesien ohjaamisesta rajaojiin sekä yhteistyöyrityksistä velvoitettavan kiinteistön kanssa.

Rajaojalle tehtiin 29.10.2021 tarkastus. Tarkastuspöytäkirja on oheismateriaalina.

Tarkastuksella todettiin, että ojaan ei liity [REDACTED] puolella muita avo-ojia tai rumpuja. Tarkastuksella ojan havaittiin olevan avoin koko

matkaltaan kiinteistöjen välissä. Ojassa ei kasvanut kasvillisuutta, eikä uoma ollut mistään kohdin kokonaan tukossa. Oja laskee lievästi länsi – itä suunnassa kohti [REDACTED] puroa, joka virtaa asianosaisten kiinteistöjen itäpuolella noin 30 metrin päässä kiinteistöjen rajasta. Valituksen tehneen kiinteistön itäpuolella kulkeva avo-oja oli rajaojan risteyskohdassa tukittu vanerilevyllä. Silmämääräisesti katsottuna rajaoja vaikutti kooltaan hyvin tyypilliseltä rajaojalta. Velvoitettavan kiinteistön puolella ojan reunaa oli tuettu poikittaissuuntaisilla laudoilla ja aita paikoitellen vajereilla. Hulevesiä johtuu molempien kiinteistöjen puolelta samalla menetelmällä pintavaluntana, sekä maan alla putken välityksellä ojaan, ilman viivytysrakenteita. Tarkastuksen aikana havaittiin, että velvoitettava ja valituksen tehneen kiinteistön omistaja pitävät ojaa kunnossa omilta puoliltaan. Ojaa oli avattu viimeksi 29.10.2021 juuri ennen tarkastusta valituksen tehneen kiinteistön omistajan toimesta. Ainoastaan velvoitettavan kiinteistön huoneiston [REDACTED] kohdalla kunnossapidollisista toimenpiteistä ei saatu varmuutta, sillä uoma ei ollut nähtävissä lainkaan tällä kohdin velvoitettava puolella. Aidan alle jää joiltain osin alue, jossa ojaa ei avata tai uomaa pidetä puhtaana. Nykyhetkellä kunnossapidossa ei huomioida kummankaan asianosaisten puolelta toisen osapuolen toimia tai asettamaa ojaprofiilia. Ojassa oleva aita estää näkemästä ojaprofiilin kokonaiskuvaa selvästi.

Velvoitettavalle ja valituksen tehneen kiinteistön omistajille lähetettiin kehotuskirje asiasta 16.12.2021. Velvoitettavaa kiinteistöä kehoitettiin siirtämään aita vähintään noin puolen metrin päähän ojan nykyisestä reunasta, jotta ojaa voidaan pitää kunnossa vaivatta molemmilta puolilta. Valituksen tehneen kiinteistön omistajaa kehoitettiin poistamaan kiinteistön puistonpuoleisessa ojassa sijainnut este.

Kiinteistöjen omistajat eivät tyytyneet annettuihin kehotuksiin, vaan ilmoittivat 18.1.2022 haluavansa asiassa ympäristö- ja rakennuslautakunnalta valituskelpoisen päätöksen.

Asianosaisten kuuleminen

Ennen asian käsittelyä ympäristö- ja rakennuslautakunnassa kiinteistöjen omistajille varattiin hallintolain 34 §:n mukaisesti tilaisuus kirjallisen mielipiteen antamiseen asiassa 28.4.2022 mennessä. Molemmat osapuolet pyysivät vastineelleen lisäaikaa, jonka ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus myönsi.

Velvoitettavan kiinteistön omistaja esitti 8.6.2022 antamassa mielipiteessään, mm. että tarkastuspöytäkirjassa ei todeta varsinaisia ongelmia ojassa tai sen hoidossa, aita on kokonaan velvoitettavan puolella ja aita on kohtuullisen hyvässä kunnossa. Vaihtoehtoisena ratkaisuna velvoitettavan kiinteistön omistaja esittää aidan poistamista kokonaan. Valituksen tehneen kiinteistön omistaja vaati 28.6.2022 lähettämässä mielipiteessään aita siirrettäväksi vähintään yhden metrin päähän rajaviivasta velvoitettavan puolelle, ojan palauttamista savikerrokseen ulottuvaksi, toimenpiteet toteutettavaksi 30.6.2023 mennessä sekä poistamaan puiston puoleisen päätyojan täyttö. Lisäksi valituksen tehneen kiinteistön omistaja esitti omassa mielipiteessään, että velvoitettavan kiinteistön itäpuolella oleva avo-oja on täytetty velvoitettavan kiinteistön toimesta ilman kaupungin lupaa ja se tulisi avata, sillä se on päässyt kasvamaan umpeen.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus kävi 19.6.2022 toteamassa, että valituksen tehneen kiinteistön itäpuolella oleva vanerieste oli poistettu kehotuksen mukaisesti.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus kuuli vielä 13.10.2022 lautakunnalle esitettävästä määräyksestä ja asiassa annetuista uusista mielipiteistä sekä antoi kehotuksen velvoitettavalle kiinteistölle avata itärajalla sijaitseva rajaoja.

Velvoitettavan kiinteistön omistajan pvm. 7.11.2022 antamassa mielipiteessä esitettiin, että kiinteistön itäpuolella oleva rajaoja on avattu. Mielipiteessä esitettiin myös, että vaikka valituksen tehneen kiinteistön itärajalla kulkevasta avo-ojasta oli poistettu vanerilevy, ojaan on kasattu edelleen maa-ainesta estämään veden kulku, kun [REDACTED] puro tulvii. Tältä osin asian käsittely on vielä kesken, eikä tässä päätöksessä oteta tähän kantaa. Valituksen tehneen kiinteistön omistajan pvm. 7.11.2022 antamassa mielipiteessä toivotaan aidan siirtämistä vähintään 100 senttimetrin päähän velvoitettavan kiinteistön puolelle 30.6.2023 mennessä. Lisäksi valituksen tehneen kiinteistön omistaja esittää rajaojan palauttamista alkuperäiseksi toimivaksi ojaksi kaivamalla se savikerrokseen saakka.

Molempien kiinteistöjen mielipiteet lähetettiin osapuolille tiedoksi. Tämän johdosta valituksen tehneen kiinteistön omistaja lähetti 28.11.2022 sähköpostin, jossa todettiin, että kiinteistön itärajalla sijaitsevaan ojaan ei ole kasattu maa-aineksia. Sähköpostissa ei tuotu esiin uutta olennaista tietoa koskien käsittelyn kohteena olevaa rajaojaa, joten velvoitettavaa kiinteistöä ei kuultu kirjeen johdosta.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Kehotus liitteineen
- EI JULKAISTA, Kehotuksen jälkeiset kuulemisasiakirjat

Tiedoksi

Maanmittauslaitos
Asianosainen
Asianosainen
Uudenmaan ELY-keskus