



§ 243

Velvoitteen asettaminen koskien hulevesien johtamista naapurin tontille, Sotkatie 3

HEL 2020-011738 T 10 04 10

31-72-20-HAL

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa Asunto Oy Sotkatie 3:n kiinteistön 91-31-67-2 omistajana nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla lopettamaan hulevesien ohjaamisen naapurin puolelle sekä saattamaan kiinteistön hulevesijärjestelmän maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaiseen kuntoon ja ohjaamaan hulevedet omalle tontille imeytettäväksi tai kaupungin hulevesijärjestelmään tai toteuttamaan hulevesien johtamisen muulla rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla 31.5.2021 mennessä.

Asunto Oy Sotkatie 3:lle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on seitsemäntuhatta (7000) euroa ja lisäerä jokaiselta yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1000) euroa.

Rakennusvalvontataksan 20 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on tuhat sata (1100) euroa, jonka Asunto Oy Sotkatie 3 on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetusta velvoitteesta ja uhasta ilmoitettava luovutuksen saajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut- ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluille luovutuksensaajan nimi ja osoite

Pöytäkirjanote Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote liitteineen saantitodistuksella velvoitetulle ja naapurille.

Valvontakohde

Rakennusvalvonnalle toimitetun kirjallisen toimenpidepyynnön johdosta suoritettulla paikallakäynnillä 2.10.2019 havaittiin, että kiinteistön 91-31-



67-2 hulevedet johdetaan asfalttiuria pitkin tontin länsirajalle, josta ne valuvat myös naapurin, Asunto Oy Sotkatie 5:n tontille.

Asunto Oy Sotkatie 3:lle, joka omistaa kiinteistön 91-31-67-2, on lähetetty 7.11.2019 kirjallinen kehotuskirje, jossa sitä on kehoitettu lopettamaan luvaton hulevesien johtaminen naapurin tontille, sekä kehoitus hakea tarvittavat luvat tuleville muutostöille. Määräaika on ollut 30.4.2020. Kehotusta ei ole noudatettu.

Tarkastuslausunto

Tontin omistajalle Asunto Oy Sotkatie 3:lle on lähetetty tarkastuslausunto, jonka mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan, jollei asiassa muuta käy ilmi, esittämään, että kiinteistön omistajalle Asunto Oy Sotkatie 3:lle, asetetaan velvoite määräraajaan mennessä lopettaa hulevesien ohjaaminen naapurien puolelle sekä velvoite saattaa hulevesijärjestelmä määräysten mukaiseen kuntoon ja ohjata hulevedet omalle tontille imeytettäväksi tai hulevesijärjestelmään. Ympäristö- ja lupajaostolle esitetään, että kiellon ja velvoitteen tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Tarkastuslausunto on annettu tiedoksi asunto-osakeyhtiölle 25.6.2020, josta lukien yhtiöllä on ollut kaksi viikkoa aikaa antaa vastineensa tarkastuslausunnossa mainituista seikoista.

Asunto-osakeyhtiön vastine ja toimenpiteet

Asunto Oy Sotkatie 3 on sähköpostitse ilmoittanut rakennusvalvonnalle, että se ryhtyy toimenpiteisiin hulevesijärjestelmän muuttamiseksi.

Syksyllä 2020 Asunto Oy on ilmoittanut suunnittelevansa imeytystä omalle tontille. Myöhemmin on kuitenkin ilmennyt, etteivät maaperän olosuhteet ole otolliset tontin kaikkien hulevesien imeyttämiseksi. Tämän vuoksi Asunto Oy on jäänyt suunnittelemaan asian ratkaisemista mm. siten, että osa hulevesistä johdettaisiin kaupungin puolelle.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 103f §:n mukaan 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 hulevesiviemäri-verkostoon.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103k §:n mukaan kunnan määräämä monijäseninen toimielin voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi. Jos hulevesistä



aiheutuvan haitan poistaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestyksiä, kunnan monijäseninen toimielin voi kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan määrätä kiinteistön tai kiinteistöjen hulevesien johtamisesta tai muista hulevesien hallinnan toimenpiteistä. Kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä noudatetaan, mitä jäljempänä 164 §:n 2–4 momentissa säädetään. Luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta säädetään jäljempänä 165 §:ssä ja ojituksesta vesilain (587/2011) 5 luvussa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 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 määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. [...]

Asunto Oy Sotkatie 3 on laiminlyönyt ryhtyä toimenpiteisiin hulevesijärjestelmänsä saattamiseksi maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämään kuntoon.

Tästä johtuen veloitteen asettaminen on perusteltua tilanteessa, jossa asia on ollut rakennusvalvonnassa vireillä ja veloitettavan tiedossa loppuvuodesta 2019 saakka.

Veloitteen asettaminen on tarpeen, sillä luvattomasti johdetut hulevedet aiheuttavat edelleen haittaa naapurikiinteistölle As Oy Sotkatie 5:lle. Haittaa aiheutuu mm. ylimääräisestä kosteusrasituksesta kiinteistön rakenteisiin; lisäksi ylimääräiset hulevedet rasittavat kiinteistön salaojia.

Veloitteen asettaminen on kohtuullista ottaen huomioon sen, että mikäli veloitetta noudatetaan ja hulevesien johtaminen naapurin puolelle lopetetaan ja hulevesijärjestelmä korjataan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla, tämän päätöksen mukainen velvoite sekä asetetut uhkasakot raukeavat.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet



03.12.2020

1	Sijaintikartta
2	Kantakartta
3	Tarkastuslausunto 31-0072-20-HAL
4	Lähtöksen seuranta
5	Kaupparekisteriote
6	Lainhuutotodistus
7	Asunto Oyn sähköpostiviesti 17.8.2020
8	Asunto Oyn sähköpostiviesti 3.7.2020
9	Asunto Oyn sähköpostiviestit 26.10.2020
10	Valokuvat
11	Asemapiirros
12	Viistoilmakuva
13	Toimenpidepyyntö

Muutoksenhaku

Pääasian osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-
päristölautakunta

Otteet

Ote

Velvoitettava

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Naapuri

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6



03.12.2020

Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11
Liite 12
Liite 13

Maanmittauslaitos / Kir-
jaamisasiat

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Tarkastuslausunto 31-0072-20-HAL
- 4 Lähtöksen seuranta
- 5 Kaupparekisteriote
- 6 Lainhuutotodistus
- 7 Asunto Oyn sähköpostiviesti 17.8.2020
- 8 Asunto Oyn sähköpostiviesti 3.7.2020
- 9 Asunto Oyn sähköpostiviestit 26.10.2020
- 10 Valokuvat
- 11 Asemapiirros
- 12 Viistoilmakuva
- 13 Toimenpidepyyntö

Muutoksenhaku

Pääasian osalta

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-
sianto

Valvontamaksun osalta

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-
ristölautakunta

Otteet

Ote
Velvoitettava

Otteen liitteet
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



03.12.2020

Asia/9

	lautakunta
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
	Liite 11
	Liite 12
	Liite 13
Naapuri	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
	Liite 6
	Liite 7
	Liite 8
	Liite 9
	Liite 10
	Liite 11
	Liite 12
	Liite 13
Maanmittauslaitos / Kir- jaamiasiat	