



## § 108

### As. Oy Munkkisaarenkatu 8:n toimenpidepyyntö hulevesiasiassa

HEL 2022-014909 T 10 04 10

20-262-22-ILM

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti As. Oy Munkkisaarenkatu 8:n tekemän toimenpidepyynnön muutoin hyläten velvoittaa Asunto Oy Eteläkärjen tontin 91-20-122-18 omistajana nyt asetettavan juoksevan sakon uhalla asentamaan rakennusluvassa 20-2134-A-72 ja sen asemapiirroksessa osoitetun, hulevesiä sadevesikavoihin johtavan avokourun Asunto Oy Eteläkärjen ja sen pohjoispuoleisten naapurikiinteistöjen rajalle sekä tarkistamaan pihamaan sadevesikaivojen toimivuuden ja kunnan 31.12.2023 mennessä.

Asunto Oy Eteläkärjelle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on viisituhatta (5 000) euroa ja lisäerä jokaisen yhden kuukauden ajanjaksolta, jonka aikana veloitetta ei ole noudatettu, on tuhat (1 000) euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston hyväksymän rakennusvalvontataksan 11 §:n mukainen valvontamaksu kaupungin suorittamista valvontatoimenpiteistä on 2620 euroa, jonka Asunto Oy Eteläkärki on tällä päätöksellä velvollinen maksamaan kaupungille.

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

Ottaen huomioon asian laadun, laiminlyöntiä/tekoa on pidettävä siinä mielessä vähäisenä, että kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päättää, että asiasta ei ilmoiteta maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaisesti poliisille esitutkintaa varten.

Pöytäkirjanote Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella veloitetulle sekä toimenpidepyynnön tekijälle.



## Päätöksen perustelut

Asunto Oy Eteläkärjen omistamalla tontilla 91-20-122-18 on voimassa asemakaava numero 6794, joka on tullut voimaan 2.3.1972. Sisäpihalle on osoitettu maanalaisen pysäköimistilan alue. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle. Asemakaavan mukaan niiden naapuritonttien rajoille, joissa on erilainen korkeusasema, rakennetaan tähän korkeusasemaan ulottuva luiska. Pihamaa on kulkuteitä lukuun ottamatta istutettava.

As. Oy Munkkisaarenkatu 8, joka omistaa tontin 91-20-122-8 on rakennusvalvontaan toimittamallaan kirjallisella toimenpidepyynnöllä vaatinut, että Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto antaa asiassa toimivaltaisena viranomaisena maankäyttö- ja rakennuslain 103 k §:n mukaisen määräyksen, jolla se velvoittaa Asunto Oy Eteläkärjen poistamaan kustannuksellaan kiinteistönsä aiheuttaman jatkuvan hulevesihaitan hyvän rakennustavan mukaisesti siten, ettei hakijan kellariseinän rakenteille aiheudu jatkossa Asunto Oy Eteläkärjen kiinteistöltä johtuvien hulevesien vuoksi rasitusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 103 f §:n 1 momentin 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 hulevesiviemäriverkostoon.

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

Asunto Oy Eteläkärjelle on myönnetty rakennuslupa 10.11.1972 § 1780, lupatunnus 20-2134-A-72. Hyväksytyissä pääpiirustuksissa on esitetty myös sisäpihan hulevesijärjestelyt ja pihan pinnanmuotoilut. Leikkauspiirustuksessa on esitetty asemakaavan edellyttämä luiska kohti naapuritonttien rajaa. Sadevedet on asemapiirroksessa esitetty ohjattavaksi avokouruja pitkin sadevesikaivoihin ja niistä edelleen Herrensaarenkadulle. Lopullinen loppukatselmus on pidetty 6.1.1975.

Asunto Oy Eteläkärjen tontti rajautuu pohjoisen puolella toimenpidepyynnön tehneen As. Oy Munkkisaarenkatu 8:n lisäksi kolmeen vastaapäätä sijaitsevaan tonttiin. Rakennusvalvonnan tiedossa ei ole, että ne tai viereiset tontit olisivat tehneet Asunto Oy Eteläkärkeen kohdistuvia vaatimuksia hulevesiasioissa.



Hulevesien hallintaan liittyvät asiat, ja näin ollen myös se, etteivät hulevedet aiheuta naapurikiinteistöille haittaa, ratkaistaan yleensä kiinteistön rakentamisen yhteydessä. Asunto Oy Eteläkärjen hulevesiasiat on ratkaistu myönnettyssä rakennusluvassa.

Esitetyn selvityksen mukaan Asunto Oy Eteläkärjen piha vastaa pääpiirustuksiin merkittyä suunnitelmaa sekä siinä esitettyä pinnanmuotoilua. Sisäpihalla on asemakaavan mukaisesti istutettuja alueita ja pohjoisenpuoleisten naapureiden suuntaan on muotoiltu niiden korkeusasemaan ulottuva luiska. Asiassa ei ole ilmennyt, että tilannetta olisi loppukatselmuksen jälkeen muutettu. Valokuvien mukaan pihalla ei kuitenkaan ole nähtävissä asemapiirroksessa sisäpihan perälle tontin rajalle esitettyä betonista hulevesiä ohjaavaa avokourua.

As. Oy Munkkisaarenkatu 8:n sisäpihan rakennus on rakennettu kiinni Asunto Oy Eteläkärjen tontin rajaan vuonna 1932. Kun Asunto Oy Eteläkärjen pihamaa kastuu esimerkiksi sateen johdosta, kohdistuu kosteus luonnollisesti myös As. Oy Munkkisaarenkatu 8:n rakennuksen kellarin seinään. Maaperän luonnollista kastumista ei voida Asunto Oy Eteläkärjen hulevesiratkaisuilla estää, vaan asia on ratkaistava As. Oy Munkkisaarenkatu 8:n kellarin seinän rakennekorjauksilla. Rakennusvalvonnan käsityksen mukaan asiassa vaikuttaa olevan kyse siitä, että As. Oy Munkkisaarenkatu 8:n kellarin noin sata vuotta vanhan rakennuksen seinän rakenne on käyttöikänsä päässä, jolloin se ei enää kestä maaperän tavanomaista kosteusrasitusta.

Kun kuitenkin on käynyt ilmi, että Asunto Oy Eteläkärjen puolelta puutuu sen rakennusluvan asemapiirroksessa osoitettu avokouru, jonka tarkoitus on johtaa hulevesiä sadevesikaivoihin, on Asunto Oy Eteläkärki velvoitettava toteuttamaan se pohjoisenpuoleisten naapuritonttien rajalle. Kouru on toteutettava asemapiirroksessa esitetyllä tavalla ja se on toteutettava Asunto Oy Eteläkärjen tontin omalle puolelle. Samalla on tarkistettava pihamaan sadevesikaivojen toimivuus ja kunto. Muilta osin toimenpidepyyntö hylätään.

## Toimenpidepyyntö

As. Oy Munkkisaarenkatu 8 on Helsingin kaupungin rakennusvalvontaan toimittamallaan toimenpidepyynnöllä pyytänyt, että Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto antaa asiassa toimivaltaisena viranomaisena maankäyttö- ja rakennuslain (jälj. MRL) 103 k §:n mukaisen määräyksen, jolla se velvoittaa Asunto Oy Eteläkärjen poistamaan kustannuksellaan kiinteistönsä aiheuttaman jatkuvan hulevesihaitan hyvän rakennustavan mukaisesti siten, ettei hakijan kellariseinän rakenteille aiheudu jatkossa Asunto Oy Eteläkär-



jen kiinteistöltä johtuvien hulevesien vuoksi rasiutusta. Toimenpidepyynnössä todetaan tämän lisäksi muun ohella seuraavaa:

1970-luvulla Eteläkärjen kiinteistöltä on purettu vanhat puutalot, joiden tilalle on rakennettu nykyisin kiinteistöllä sijaitseva asuinkerrostalo. Tässä yhteydessä Eteläkärjen kiinteistöllä on tehty maanrakennustöitä, joihin nykyiset hulevesihaittaan liittyvät ongelmat perustuvat. Hakijan näkemyksen mukaan hakijan kiinteistön vastaisella rajalla tehdyt Eteläkärjen maanrakennustyöt on toteutettu tuolloisen lain, rakentamismääräysten ja -ohjeiden sekä Eteläkärjelle annetun rakennusluvan vastaisesti. Tämän seurauksena Eteläkärjen pihan hulevedet ohjautuvat väärin toteutettujen kallistusten ja puutteellisen salaoituksen vuoksi hakijan B-talon kellaritilojen etelänpuoleista seinää vasten ja ovat aiheuttaneet vuosikymmenien kuluessa edelleen jatkuvaa haittaa ja vahinkoa hakijan kiinteistölle.

Hakijan B-talon kellarin kosteusongelmista on laadittu ensimmäisen kerran hakijan hallituksen käyttöön teknisen asiantuntijan lausunto 2.10.2018, jossa katsotaan, että B-talon kellariseinään aiheutuu kosteusrasitusta naapurikiinteistön puolelta johtuvista hulevesistä, sillä maanpinta kallistaa naapurikiinteistön puolelta voimakkaasti kohti B-talon kellariseinää. Kellariseinä sijaitsee matalammalla suhteessa Eteläkärjen piha-alueeseen, jolloin hulevedet ohjautuvat kallistusten vuoksi kyseistä seinää vasten ja aiheuttavat jatkuvaa kosteusrasitusta B-talon seinä- ja kellarirakenteille.

Hakijan kellaritilojen kosteusongelmia on selvitetty myös Sitowise Oy:n toimesta vuonna 2019, jolloin tutkimusraportissa kiinnitettiin huomiota siihen, että hakijan kellarin etelänpuoleisessa maanvastaisessa seinässä, jonka toisella puolella sijaitsee naapuritaloyhtiön (Eteläkärjen) puisto, on vuotokohta, josta valui vettä tutkimuspäivänä. Tästä vuotokohdasta vuotaa myös nykyisin vettä muun muassa sateella ja lumien sulaessa.

MRL 103 e §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. -- Eteläkärjen hulevedet ohjautuvat 1970-luvulla väärin toteutettujen rakennustöiden vuoksi jatkuvasti hakijan kiinteistölle, eikä hakijalla ole omilla toimillaan mahdollisuutta saada Eteläkärjen aiheuttamaa hulevesiongelmaa ratkaistuksi. -- Eteläkärjen piha-alueen rakentamistyöt on toteutettu hakijan käsityksen mukaan myös rakennusluvan vastaisesti, eikä piha-alueen kallistus vastaa rakennusluvassa kuvattua toteutustapaa. Hulevedestä vuosikymmenten kuluessa aiheutunut haitta on ilmennyt hakijalle vasta viiveellä, sillä Eteläkärjen pihan kallistusten virheellisyys ei ole ollut havaittavissa hakijan puolelta. Asiaan on kiinnitetty huomiota vasta, kun seinärakenteet



08.06.2023

ovat ajan myötä rapistuneet ja seinästä on ruvennut vuotamaan vettä läpi. Koska Eteläkärki on kiistänyt reklamaatioiden jälkeen jatkuvasti vastuunsa eikä ole suostunut selvittämään asiaa hakijan kanssa kutsuista huolimatta, hakija on pakotettu vaatimaan ratkaisua viranomaiselta, sillä asian korjaamisen viivästyessä haittaa ja vahinkoa hakijan kiinteistön rakenteille aiheutuu kiihtyvällä vauhdilla.

Toimenpidepyyntö on kokonaisuudessaan liitteenä

## Vastine

Asunto Oy Eteläkärki on antanut asiassa vastineen, jossa todetaan muun ohella seuraavaa.

Eteläkärki toteaa, että se ei ole aiheuttanut tai aiheuta tällä hetkellä Munkkisaarenkatu 8:lle hulevesihaittaa, joten vaatimukselle ja määräyksen antamiselle ei ole perusteita

Munkkisaarenkatu 8 on rakennettu kiinni Eteläkärjen kiinteistön rajaan. Kiinteistöillä on tapahtunut rakentamiseen liittyviä suurempia muutoksia ainoastaan 1970 -luvulla, jolloin Eteläkärjen puolelle on rakennettu uusi rakennus. Tämän yhteydessä kiinteistön maa-alueisiin on toki tehty muutoksia. Kaikki muutokset on kuitenkin hyväksytty rakentamisen aikana rakennusvalvonnan toimesta, eikä niitä ole toteutettu Munkkisaarenkatu 8:n esittämän väitteen mukaisesti rakentamismääräysten tai rakennusluvan vastaisesti. Lisäksi todettakoon, että maa-alueen kaakoihin tai muuhun maanmuodostukseen ei ole 1970 -luvulla tehdyn rakentamisen jälkeen tehty mitään muutoksia Eteläkärjen toimesta.

Eteläkärki on huolehtinut omasta hulevesijärjestelmästä ja se on toteutettu vastineen kuvassa esitetyllä tavalla. Kuvasta on nähtävissä, että Munkkisaarenkatu 8:n puolella on Eteläkärjen autohallin reunassa salaoja ja vedet on viemäroity sadevesikaivoihin Hernesaarenkadulle päin. Munkkisaarenkatu 8:n vieressä on Eteläkärjen kiinteistöllä nurmialue, johon on istutettu puita rakentamisen aikaisen suunnitelman mukaisesti, jopa lisäten puita yhdellä. Kyseessä on alue, johon vesi imeytyy nurmikon kautta ja jossa puuston juuristo imee vettä. Tämän lisäksi Munkkisaarenkatu 8:n seinän vierellä on tyhjä alue, joka on myös vettä läpäisevää, mutta tälle alueelle ei johdeta vettä muualta. Tämä kohta nähtävissä Munkkisaarenkatu 8:n toimittamassa liitteessä (kuva talo B:n takasivusta).

Munkkisaarenkatu 8:n Eteläkärjelle toimittamista Sitowisen raportista (liite 1) ja katselmusmuistion liitteenä olleesta kuvasta (liite 2) on selvästi todettavissa, että Munkkisaarenkatu 8 ei ole hoitanut oman rakennuksensa kosteudenhallintaa hyvän rakennustavan mukaisesti. Ku-



08.06.2023

vasta (liite 2) on nähtävissä selvä reikä rakenteessa ja Munkkisaarenkatu 8:n on myös myöntänyt Helsingin kaupungille toimittamassaan toimenpidevaatimuksessa, että tämä on ollut heillä tiedossa jo Sitowisen vuonna 2019 tekemän raportin myötä.

Asunto Oy Eteläkärki ehdottaa menettelytavaksi, että Munkkisaarenkatu 8:n tulee hoitaa oman rakennuksensa kosteudenhallinta kuntoon. Hyvää rakennustapaa noudattaen tämä tarkoittaisi toki myös salaojien hoitamista kuntoon, joten Eteläkärki antaa luvan tehdä tämän osalta yllä mainittuun pykälään viitaten pakolliset työt kiinteistönsä puolella siten, että toimenpiteiden jälkeen maa-alueet ennallistetaan. Toimenpiteet tulee hoitaa siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa Eteläkärjen kiinteistölle ja sen asukkaille.

Vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Pentti Ruuska

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaava 6794
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kantakartta
- 4 Toimenpidepyyntö 13.12.2022
- 5 Toimenpidepyyntö 13.12.2022, saate
- 6 Toimenpidepyyntö 13.12.2022, liite, rakennusjärjestys
- 7 Toimenpidepyyntö 13.12.2022, liite, kuva kallistuksesta
- 8 Toimenpidepyyntö 13.12.2022, liite, katselmuistio
- 9 Toimenpidepyyntö 13.12.2022, liite, ilmakuva
- 10 Vastine
- 11 Vastineen liite 1, Stowise kuntotutkimusraportti16042019
- 12 Vastineen liite 2, kuva
- 13 Rakennuslupapäätös ja loppukatselmuspöytäkirjat
- 14 Hernesaarenkatu 9-11 asemapiirustus
- 15 Hernesaarenkatu 9-11 leikkauspiirustus
- 16 Hernesaarenkatu 9-11, asemapiirustus, pihamaan johdot

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet



08.06.2023

Toimenpidepyynnön tekijä Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto  
Velvoitettu Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

## 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 Asemakaava 6794
- 2 Sijaintikartta
- 3 Kantakartta
- 4 Toimenpidepyyntö 13.12.2022
- 5 Toimenpidepyyntö 13.12.2022, saate
- 6 Toimenpidepyyntö 13.12.2022, liite, rakennusjärjestys
- 7 Toimenpidepyyntö 13.12.2022, liite, kuva kallistuksesta
- 8 Toimenpidepyyntö 13.12.2022, liite, katselmuistio
- 9 Toimenpidepyyntö 13.12.2022, liite, ilmakehu
- 10 Vastine
- 11 Vastineen liite 1, Stowise kuntotutkimusraportti16042019
- 12 Vastineen liite 2, kuva
- 13 Rakennuslupapäätös ja loppukatselmuspöytäkirjat
- 14 Hernesaarenkatu 9-11 asemapiirustus
- 15 Hernesaarenkatu 9-11 leikkauspiirustus
- 16 Hernesaarenkatu 9-11, asemapiirustus, pihamaan johdot

## Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Toimenpidepyynnön tekijä

Velvoitettu

### Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto

Hallintovalitus, todisteellinen tiedok-  
sianto