



§ 215

Toimenpidepyyntö, Asunto Oy Kärjensivu

HEL 2019-008748 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti, ettei se ryhdy toimenpiteisiin Asunto Oy Kärjensivun toimenpidemääräystä koskevan hakemuksen johdosta.

Pöytäkirjanote saantitodistuksella Asunto Oy Kärjensivun asiamiehelle, sekä seuraaville henkilöille: *****

Päätöksen perustelut

Alueella on voimassa asemakaava nro 12195, joka on tullut voimaan 18.7.2014. Tontit 20 ja 22 ovat asemakaavassa asuinpientalojen korttelialuetta.

Tontin 91-49-229-22 omistavat määräosin Anestesiapalvelut Hotakainen Oy, ***** Tontin 91-49-229-20 omistaa Asunto Oy Kärjensivu.

Tontille 91-49-229-22 on vuonna 2015 myönnetty neljä rakennuslupaa neljän pientalon rakentamiselle. Pientalot on vuosina 2017-2018 pide-tyissä loppukatselmuksissa otettu käyttöön. Lopullisia loppukatselmuk- sia ei ole pidetty, ja pihatyöt ovat kesken.

Pientalojen hyväksytyissä pääpiirustuksissa on esitetty pihamaan kor-koasemat. Hyväksytyjen pääpiirustusten mukaan korkoasemat rasitea- lueella ovat +3.15 tai +3.20. Kaupunkimittausosaston sijaintikatselmus- pöytäkirjassa 12.12.2016 todetaan, että rakennus on sijainniltaan ja korkeusasemaltaan rakennusluvan mukainen.

Hyväksytyissä pääpiirustuksissa esitetyt ja sijaintikatselmuspöytäkirjas- sa toteutuneeksi todetut pihamaan korot vastaavat rasitesopimuksessa mainittua korkoasemaa.

Osapuolten välillä on solmittu rasitesopimus, joka on allekirjoitettu 19.5.2015, ja rekisteröity 9.1.2016. Rasitesopimuksella on sovittu kiin- teistöjen 91-49-229-20 ja 91-49-229-22 välisistä käyttöoikeuksista. So- pimuksen mukaan tontilla 20 on rasitteena pysyvä oikeus jätevesivie- märe- ja sadevesiviemärijohtojen sijoittamiseen ja käyttämiseen tontin 22 alueella. Tontilla 20 on myös tarvittaessa näiden viemärijohtojen käytön osalta tarpeellisten tarkastus- ja puhdistuskaivojen sijoittami- seen ja käyttämiseen tontin 22 alueella, mikäli niitä ei ilman huomatta-



05.11.2020

vaa haittaa voida sijoittaa tontin 20 alueelle. Rasitealue on esitetty oheisella rasitekartalla ja vaaleanpunaisella (*beigellä) (Viemäri-alue B, jatkossa "rasitealue") ja sen leveys on 3 metriä. Rasitetta koskevien ehtojen mukaan tontti 20 vastaa omassa käytössään olevien viemärijohtojensa (ja kaivojen) rakentamis- ja kunnossapitokustannuksista. Rasitealue tulee rakentamisen jälkeen kunnostaa entiseen kuntoon siten, että tontille 22 ei aiheudu ylimääräisiä kustannuksia rakentamisesta. Lisäksi mikäli rasitealueella joudutaan suorittamaan kaivamista, kaivettu alue kunnostetaan kaivamisen jälkeen entiseen kuntoon ilman tarpeetonta viivytyksiä. Rasitealueella ei saa suorittaa sellaista rakentamis-, kaivamis-, tai istutus- ym. töitä, jotka voivat vaikeuttaa rasitealueen, viemärijohtojen (ja kaivojen) käyttöä ja kunnossapitoa.

Rasitesopimuksessa todetaan, ettei käyttöoikeuksista suoriteta korvauksia puolin eikä toisin.

Sopimuksessa ei ole mainintaa siitä, miten tai missä sopimusta koskevat riidat ratkaistaan.

Asiassa esitetyn selvityksen perusteella on kyse nimenomaan rasitealueella ilmenneistä ongelmista. Hakijoiden mukaan tontilla tehtyjen rakennustöiden johdosta viemäriputket ovat paljastuneet ja notkahtaneet. Alueelle on perustettu kiinteistönmuodostamislain nojalla kiinteistörasite koskien nyt puheena olevia viemäreitä ym. putkia. Ratkaistavana on siis kysymys siitä, onko tontti 22 rakennus- tai muilla toimenpiteillään rikkonut mainittua rasitesopimusta, ja onko kyseessä sellainen maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:ssä mainittu toiminta tai laiminlyönti, jonka rakennusvalvontaviranomainen voi velvoittaa oikaisemaan.

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, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena 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. Uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakko-laissa (1113/1990) säädetään.

Rakennusvalvonta on päätöksellään 2.6.2015 § 232 myöntänyt rakennusluvan tontille 91-49-229-22. Pääpiirustuksissa rasitealuetta lähinnä oleva uusi rakenne alueella on merkitty rakennusluvassa vahvistetussa asemapiirroksessa korkoon +3.2. Niin ikään rasitesopimuksessa alu-



05.11.2020

een koroksi on merkitty +3.2. Rakennuslupaa koskien on suoritettu sijaintikatselmus, jossa ei ole todettu rakennuspaikan sijainnin tai koron poikkeavan tältä osin siitä, mitä pääpiirustuksissa on esitetty. Edelleen vastaava työnjohtaja on antanut rakennusvalvontapalveluille lausunnon, jossa hän ilmoittaa mitanneensa 26.5.2017 lopullisen maankoron kyseisellä kohdalla olevan +3.15, joka ei merkittävällä tavalla poikkea pääpiirustuksesta vahvistetusta maankorosta.

Esitetyn selvityksen nojalla ei ole ilmennyt sellaista luotettavaa näyttöä, joka perusteella olisi voitu todeta, että rakentaminen tontilla olisi ollut myönnettyjen rakennuslupien vastaista.

Hakemuksessa on kyse kiinteistönmuodostamislain nojalla perustetun rasiitteen rasitealuetta ja sen käyttämistä yksityisoikeudellisesta sopimuksesta koskevasta riitaisuudesta. Rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu yksityisoikeudellisten sopimusten noudattamisen valvominen tai niitä koskevien riitaisuuksien ratkaiseminen. Helsingin kärjäoikeus on lainvoimaisella tuomiollaan 12.12.2019 19/58446 velvoittanut Asunto Oy Kärjensivun omalla kustannuksellaan rakentamaan sadevesi- ja jäteviemärinsä siten, että ne kulkevat vähintään 1 metrin syvyydellä ja asentamaan putkien yläpuolelle routaeristykseen. Asunto Oy Kärjensivun 15.10.2020 rakennusvalvontapalveluille ilmoittaman tiedon mukaan kärjäoikeuden tuomion mukaiset toimet on toteutettu tontilla.

Näin ollen, koska asiassa ei ole ilmennyt myönnettyjen rakennuslupien vastaista rakentamista eikä muuta maankäyttö- ja rakennuslain vastaista toimintaa tai sen nojalla jollekin kuuluvien velvollisuuksien laiminlyöntiä, ei MRL 182 §:n mukaista veloitetta voida asettaa.

Asunto Oy Kärjensivun vaatimukset ja niiden perusteet

Asunto Oy Kärjensivu on vaatinut, että ympäristö- ja lupajaosto velvoittaa tontin 91-49-229-22 omistajat yhteisvastuullisesti suorittamaan seuraavat toimenpiteet tontin 91-49-229-22 alueella: suorittamaan kamera-tarkastuksen viemäriinjan sekä sen liitoksien, tarkastuskaivojen ja liittymäkohtien osalta ennen korjaustoimenpiteiden aloittamista, suorittamaan tarpeelliset korjaustoimenpiteet edellä mainitun kameratarkastuksen jälkeen siten, että viemäriinjan saatetaan siihen tilaan, jossa se oli ennen Kuultavien suorittamien rakennustöiden aloittamista, puhdistamaan viemäriinjan, uusimaan viemäriinjan pohja- ja perustusrakenteet sekä tällä hetkellä avoimella, että aiemmin avatulla osalla ja palauttamaan viemäriinjan korkoaseman alkuperäisen suunnitelman mukaiseen tilaan, eristämään viemäriinjan siten, kuin sen asemointi edellyttää, ja toteuttamaan muut suojaavat rakennustoimenpiteet saattaak-



05.11.2020

seen viemäriin normaalia vähäisempään peittosyvyyteen, laske-
maan viemäriin tarkastuskaivot uuteen pinnatasoon, palauttamaan
pintamaat ja maisemarakenteet edellä mainittujen korjaustöiden jäl-
keen viemäri- ja sadevesiverkoston kohteena olevalta osalta siihen tilaan, jos-
sa ne olivat ennen Kuultavien suorittamien rakennustöiden aloittamista,
sekä dokumentoimaan ja tarkastuttamaan kaikki edellä mainittuihin
toimenpiteiden toteutuksen.

Hakija pyytää, että Kuultavat veloitetaan tekemään edellä mainitut
toimenpiteet kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston
asettamassa määräajassa ensisijaisesti sakon ja toissijaisesti teettämi-
sen uhalla.

Perusteluina vaatimuksille on esitetty muun ohella seuraavaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) 182 §:ssä on säädetty,
että jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen sään-
nösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan
velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan mää-
räämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Tur-
vallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi pää-
töksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä
on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen MRL 182 §:n nojalla antamaa kieltoa tai määräystä voi-
daan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide
teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Uhkasakkoa tai teettämishukkaa
koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (jäljen-
pänä UhkaSL) säädetään.

Kiinteistönmuodostamislain (jäljempänä KML) 154 §:n mukaan kiinteis-
tön hyväksi voidaan perustaa toisen rekisteriyksikön alueelle pysyvässä
rasitteena oikeus viemärijohtoon ja muiden jäteveden johtamiseen ja
käsittelyyn liittyvien liittyvien laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen ja
käyttämiseen

UhkaSL 5 §:n mukaan kyseisessä laissa tarkoitettu asia voidaan panna
vireille sen hakemuksesta, jonka etua tai oikeutta asia koskee.

Hakija omistaa Helsingin kaupungin Laajasalon kaupunginosassa si-
jaitsevan tontin 091-49-229-20 (jäljempänä "Tontti 20"). Kuultavat omis-
tavat yhdessä Laajasalon kaupunginosassa sijaitsevan tontin 091-49-
229-22 (jäljempänä "Tontti 22").

Hakija ja Kuultavat (jäljempänä yhdessä "Osapuolet") ovat tehneet
19.5.2015 päivätyn rasitesopimuksen (jäljempänä "Rasitesopimus").



05.11.2020

märiin kohdistuvan mekaanisen rasituksen vuoksi. Viemäriputki on tämän vuoksi peitettävä tarpeeksi suurella määrällä maata ja maanpinta saatettava viemäriputkeen nähden sellaiseen korkeusasemaan, että putki turvallisesti peittyy ja on suojattu niin lämpötilan vaihteluista kuin mekaanisesta rasituksestakin aiheutuvalta vahingoittumiselta.

Koska maanpinta Kuultavien Tontilla 22 on niin lähellä Hakijan jätevesiviemäriä, että viemäri on talviolosuhteissa vaarassa jäätyä, on Kuultavien asennettava vahinkojen rajoittamiseksi ja lisävahinkojen estämiseksi viemäriin viereen saattolämmitys sen lisäksi, että viemäriin päälle toteutetaan edellä lausutuun tavoin riittävän paksu kerros maata.

Viemäriin kaikkien kärsimien vaurioiden laatu ja laajuus eivät ole toden-nettavissa ilman tarkempaa tutkimista. Tämän vuoksi tarvittavien korjaustoimenpiteiden yksilöinti edellyttää viemäriin kuvaamista kameralla koko viemäriin asennetulta matkalta. Notkolla ollut viemäriin saattaa esimerkiksi olla tukossa tai tukkeutumassa, mikä seikka voidaan todentaa varmimmin kamerakuvauksella.

Osapuolet ovat kirjelmöineet rasiteasian tiimoilta noin vuoden ajan. Kuultavat eivät kuitenkaan ole suostuneet Hakijan toistuvista vaatimuksista huolimatta suorittamaan mitään toimenpiteitä rasiteviemäriin aiheuttamansa notkahduksen oikaisemiseksi ja maanpinnan saattamiseksi oikeaan korkeusasemaan. Kuultavien menettelyssä on kysymys MRL:n vastaisista toimista (maanpinnan toteuttaminen väärään korkeusasemaan ja viemäriin painaminen notkolle) sekä

MRL:ään perustuvan velvollisuuden laiminlyönnistä (kieltäytyminen korjaustoimista), koska maanpinnan oikea korkeusasema +3,20 ja Kuultavien velvollisuus olla aiheuttamatta rakennustöillä viemäriin painumista johtuvat KML:n nojalla vahvistetusta kiinteistörasitteesta.

Kuultavat on edellä lausutun johdosta veloitettava määräajassa suorittamaan tarvittavat toimenpiteet MRL 182 §:n mukaisella toimenpitemääräyksellä, jota on niskoittelun estämiseksi tehostettava ensisijaisesti uhkasakolla ja toissijaisesti teettämishallalla. Määräajan tulisi olla niin lyhyt, että toimenpiteet tulevat tehdyiksi ennen seuraavaa talvikautta, jolloin viemäriputken jäätyksen vaara on jälleen käsillä.

Hakija on UhkaSL 5 §:n nojalla oikeutettu tekemään hakemuksen hallintopakon käytöstä, sillä Kuultavien menettely loukkaa Hakijan pysyvää oikeutta jätevesi- ja sadevesiviemärijohtojen sijoittamiseen ja käyttämiseen Kuultavien tontin alueella.

Vastineet



05.11.2020

Asunto Oy Kärjensivun hakemus on toimitettu tiedoksi tontin 91-49-229-22 omistajille. Tontin osaomistaja ***** on toimittanut vastineen rakennusvalvontaan. Vastineessa todetaan asiassa käydyn sovintoneuvotteluja. Lisäksi vastineessa kerrotaan, että asiassa on vireillä kanne käräjäoikeudessa, jonka asiakirjat ovat sähköpostin liitteenä.

Asunto Oy Kärjensivun vastalausuma

Asunto Oy Kärjensivu on toimittanut vastalausuman, jossa todetaan seuraavaa.

***** ei ole vastauksessaan esittänyt mitään seikkaa, jonka vuoksi asia tulisi ratkaista toisella tavoin kuin Kärjensivu on hakemuksessaan esittänyt. Vastaus ei suurimmalta osaltaan edes koske nyt käsillä olevaa toimenpidepyyntöasiata, vaan vastapuoli on lähinnä selostanut näkemyksiään Helsingin käräjäoikeudessa vireillä olevassa riita-asiassa käydyistä sovintoneuvotteluista. Toimenpidepyyntöasiassa on kysymys siitä, rikkooko vastapuolen toteuttama rakentaminen Helsingin kaupungin kiinteistöviraston toimitusinsinöörin päätöksellä 3.12.2015 Kärjensivun tontin hyväksi perustettua johtorasitetta ja toimitusinsinöörin rasitepäätöksessä Volasen ja hänen myötäpuoliensa omistaman kiinteistön rakentamiselle asetettuja ehtoja ja rajoituksia. Sillä seikalla, että asianosaiset ovat käyneet riita-asiassa sovintoneuvotteluja, ei ole tämän kysymyksenasettelun kannalta mitään merkitystä. Sovintoneuvottelut ovat jääneet vaille merkitystä myös riita-asiassa, koska ne ovat päättyneet tuloksettomina.

Toisin kuin ***** on vastauksessaan antanut ymmärtää, Kärjensivu ei ole sen paremmin sovintoneuvotteluissa kuin missään muussakaan yhteydessä myöntänyt, että Kärjensivu olisi sijoittanut viemärijohtonsa väärään korkeusasemaan tai tehnyt mitään muutakaan sitä rakentamisaan. Kärjensivu on kiistänyt ja kiistää edelleenkin kaikki tällaiset väitteet niin toimenpidepyyntö- kuin riita-asiassakin. Kärjensivu liittää tähän vastalausumaan Helsingin käräjäoikeudelle riita-asiassa antamansa vastauksen ja lausuman, joista ilmenee, että Kärjensivu on kiistänyt vastapuolen kanteen ja sen tueksi esitetyt väitteet käräjäoikeudessa kaikilta osin: Liitteet 1-2. Kärjensivu nojautuu kaikkeen siihen, mitä Kärjensivu on mainituissa kirjelmässään lausunut, myös nyt käsillä olevassa rakennusvalvonta-asiassa toimenpidepyyntönsä perusteina.

Varmemmaksi vakuudeksi siitä, että Kärjensivu on sijoittanut viemärijohtonsa oikeaan korkeusasemaan, Kärjensivu on pyytänyt Mitta Oy:tä toimittamaan viemärijohtonsa korkeusaseman vaaitsemisen kaivojen vesijuoksuista. Mittauksen tulokset on merkitty Mitta Oy:n 4.10.2018 päivätyn mittausraportin liitteenä olevaan asemapiirustukseen, josta ilme-



05.11.2020

vaan ainoa viranomainen, jossa ne ovat käsiteltävänä, on rakennusvalvontaviranomainen. Kärjensivu ei edes ole kantajana kärjäoikeudessa, vaan kantajina ovat ainoastaan ***** ja hänen myötäpuolensa, jotka ovat esittäneet erinäisiä sopimusoikeudellisia vahingon-korvaus- ja teettovaatimuksia. Kuten Kärjensivun kärjäoikeudelle antamasta vastauksesta ja lausumasta ilmenee, kärjäoikeuden toimivalta on näidenkin vaatimusten osalta kyseenalainen. Kärjäoikeuden puheenjohtaja on ilmoittanut, että asian käsittely kärjäoikeudessa jatkuu vasta syksyllä 2019.

Edellä lausuttu tarkoittaa sitä, että kärjäoikeudesta ei saada ratkaisua ennen kuin noin vuoden kuluttua nykyhetkestä, eikä ratkaisua tällöinkään saada niihin toimenpidepyyntöihin, jotka Kärjensivu on rakennusvalvonnalle esittänyt, vaan ainoastaan ***** ja hänen myötäpuolensa sopimusoikeudellisiin korvaus- ym. vaatimuksiin. Ainoa viranomainen, joka toimenpidepyynnöt voi ratkaista, on rakennusvalvontaviranomainen. Asian ratkaisemista rakennusvalvonnassa ei tämän vuoksi ole Kärjensivun käsityksen mukaan syytä viivyttää. Kärjensivu pyytääkin, että rakennusvalvontaviranomainen ratkaisee asian kai-kilta niiltä osin, kuin rakennusvalvontaviranomainen on asiassa lain mukaan toimivaltainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asunto Oy Kärjensivu hakemus liitteineen
- 2 Sähköposti, lausunto
- 3 Asunto Oy Kärjensivu vastalausuma liitteineen, Helsingin rakennusvalvonta 18.10.2018
- 4 Helsingin kärjäoikeuden tuomio L17_31743

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Asunto Oy Kärjensivu

Tontin 91-49-229-22 omistajat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto



05.11.2020

Asia/5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Sara Rintamo, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 26485
sara.rintamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asunto Oy Kärjensivu hakemus liitteineen
- 2 Sähköposti, lausunto
- 3 Asunto Oy Kärjensivu vastalausuma liitteineen, Helsingin rakennusvalvonta 18.10.2018
- 4 Helsingin käräjäoikeuden tuomio L17_31743

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Asunto Oy Kärjensivu

Tontin 91-49-229-22 omistajat

Otteen liitteet

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto