

Yhdyskuntavaliokunta
Yhdyskuntavaliokunta

§ 27
§ 28

13.03.2018
12.03.2019

Vesihaitan poistaminen osoitteessa Venevalkamantie 3

282/11.01.05/2017

YLKV 13.03.2018 § 27

Lisätiedot:

ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 09-5056 269
kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050-354 0121
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hakemus

As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3 (235-7-1052-30, jäljempänä Venevalkamantie 3) on tehnyt anomuksen Kauniaisten kaupungin yhdyskuntavaliokunnalle liittyen vesihaitan poistamiseen osoitteessa Venevalkamantie 3. Yhtiö pyytää valiokuntaa antamaan naapuritaloyhtiölle As Oy Kauniaisten Linda (235-7-1052-15, jäljempänä Linda) määräyksen vesihaitan poistamiseksi.

Venevalkamantie 3:n mukaan valiokunnan tulee määrätä Linda

- a) lopettamaan kaivovesien ja hulevesien johdattamisen tontille 30,
- b) rakentamaan oman järjestelmän, joka kerää sen tontin hule- sekä kaivo-vedet tontin pohjoispäädyssä koko rajan pituudelta ja johdattamaan kerätyt vedet HSY:n sadevesiviemäriin Venevalkamankujalle,
- c) varmistamaan em. järjestelmän toimivuuden ja tehokkuuden sekä huolehtimaan järjestelmän kunnossapidosta ja toimintakunnosta.

Lisäksi valiokunnan tulisi asettaa määräaika toimenpiteiden kuntoon saattamiseksi ja asettaa päätöksessä uhkasakko ja teettämishukka.

Venevalkamantie 3:n hakemus liitteineen on **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden ekstranetissä.

Lindan selitys Venevalkamantie 3 hakemukseen

Linda on katsonut, että asiassa on lähes kokonaan kyse lähdevesien käsittelystä (joiden valuma-alue on yli 20 hehtaaria) ja on katsonut selityksessään, että kaupungin tulisi ennen päätöksentekoa kokonaisvaltaisesti selvittää vesien esiintyminen ja kulkureitit alueella.

Linda on vaatinut, että alueella suoritetaan katselmus ennen päätöksentekoa.

Lindan selitys liitteineen on **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden ekstranetissä.

Venevalkamantie 3:n vastaus Lindan selitykseen

Venevalkamantie 3 on katsonut, että Lindalla ei ole vesilain 5 luvun 9 §:n mukaista oikeutta johtaa vettä Venevalkamantie 3:n putkiojaan, koska Lindan vesien johtaminen on mahdollista ilman kohtuuttomia kustannuksia järjestää omalle alueelle sijoitettavin putkin ja ojin HSY:n sadevesiviemäriin. Mikäli yhdyskuntavaliokunta vastoin Venevalkamantie 3:n näkemystä myöntää Lindalle oikeuden johtaa vesiä Venevalkamantie 3:n putkien kautta, on Venevalkamantie 3:lle tästä aiheutuvat edunmenetykset määrättävä korvattavaksi. Venevalkamantie 3 on liittänyt selvityksen aiheutuneista kustannuksista vastauksensa liitteeksi.

Venevalkamantie 3:n vastaus liitteineen on **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden ekstranetissä.

Yhteenveto hakemuksesta, vastapuolen selityksestä ja hakijan vastauksesta selitykseen löytyy tämän asian liitteenä.

Toimivallasta

Yhdyskuntavaliokunta toimii Kauniaisissa MRL 103 §:n määräämänä monijäsenisenä toimielimenä, joka voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi. Koska asiassa on kysymys myös lähde- ja pohjavesistä, asia tulee käsitellä myös vesilain mukaisena ojitusasiana. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, tässä tapauksessa yhdyskuntavaliokunta, voi vesilain (587/2011) 5 luvun 5 §:n perusteella ratkaista ojitusta koskevan erimielisyyden.

Katselmuksen pitäminen ennen asian ratkaisemista

Linda on pyytänyt, että asiassa suoritetaan katselmus.

Vesilaissa ei erikseen säädetä katselmuksesta, mutta sen suorittaminen on mahdollista hallintolain 38 §:n nojalla.

Hallintolain 38 §:ssä on säädetty katselmuksesta. Viranomainen voi toimittaa katselmuksen, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi. Asianosaiselle on varattava tilaisuus olla läsnä katselmuksessa ja esittää mielipiteensä esille tulevista seikoista. Asian laadun niin vaatiessa, katselmukseen on kutsuttava myös viranomainen, jonka tehtäviin asianomaisen toiminnan valvonta lain mukaan kuuluu tai jonka asiantuntemusta tarvitaan asian ratkaisemiseksi. Katselmus on toimitettava aiheuttamatta kohtuutonta haittaa katselmuksen kohteelle tai sen haltijalle. Katselmuksessa on pidettävä pöytäkirjaa, josta tulee käydä ilmi viranomaisen tekemät keskeiset havainnot ja asianosaisen esittämät huomautukset. Pöytäkirja on viipymättä annettava tiedoksi asianosaiselle ja muille toimitukseen kutsutuille. Katselmus on julkinen, mutta viranomainen voi rajoittaa yleisön pääsyä katselmukseen.

Katselmuksen toimittaa asian ratkaiseva viranomainen, joko täydessä kokoonpanossa, tai nimeämällä jäsenistään katselmusryhmän.

Vesilain 11 luvun 14 §:ssä on säädetty katselmusta kevyemmästä menettelystä, tarkastuksesta. Lupaviranomainen tai sen palveluksessa oleva virkamies voi suorittaa asiassa hallintolain 39 §:ssä tarkoitetun tarkastuksen. Tarkastuskertomus on liitettävä asiakirjoihin. Hallintolain 39 §:n mukaan viranomaisen on ilmoitettava tarkastuksen aloittamisajankohdasta asianosaiselle, jota asia välittömästi koskee, jollei ilmoittaminen vaaranna tarkastuk-

sen tarkoituksen toteutumista. Edellä tarkoitettulla asianosaisella on oikeus olla läsnä tarkastuksessa sekä esittää mielipiteensä ja kysymyksiä tarkastukseen liittyvistä seikoista. Tarkastuksen kuluessa asianosaiselle on, mikäli mahdollista, kerrottava tarkastuksen tavoitteista, sen suorittamisesta ja jatkotoimenpiteistä. Tarkastajan on viipymättä laadittava tarkastuksesta kirjallinen tarkastuskertomus, josta tulee käydä ilmi tarkastuksen kulku ja tarkastajan tekemät keskeiset havainnot. Tarkastuskertomus on annettava tiedoksi tarkastuksessa läsnäoloon oikeutetulle asianosaiselle.

Käytännössä suurin ero katselmuksen ja tarkastuksen välillä on kokoonpanossa, mahdollisuudessa toimittaa tarkastus ilman ilmoitusta asianosaiselle ja ilman muita viranomaisia sekä tarkastuspöytäkirjan sisällössä.

Tässä asiassa esitetään, että yhdyskuntavaliokunnan asettama katselmusryhmä suorittaa alueella katselmuksen ennen asian päätöksentekoa. Katselmukseen osallistuvat myös asiaa valmistelevat viranhaltijat. Jotta alueen todellisista vesiolosuhteista saataisiin parempi yleiskuva, pidetään katselmus myöhemmin keväällä valmistelijatahon ilmoittamana ajankohtana. Viranhaltijat vastaavat katselmukseen liittyvistä käytännön asioista.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että asiassa suoritetaan katselmus ennen päätöksentekoa ja päättää katselmukseen osallistuvat jäsenet sekä katselmukseen mahdollisesti kutsuttavat viranomaiset.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Katselmukseen osallistuvat jäsenet: Finn Berg, Virva Wahlstedt, Kristian von Essen ja Elina Eväsoja. Viranhaltijoiden edustajiksi valittiin yhdyskuntatoimen johtaja, ympäristöpäällikkö, maankäyttöpäällikkö, kuntatekniikkapäällikkö ja kaupunginlakimies.

YLKV 12.03.2019 § 28

Lisätiedot:

ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 09-5056 269
kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050-354 0121
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asian lähtökohdat

Tässä päätöksessä käsitellään kaksi erillistä asiakokonaisuutta jotka kuitenkin liittyvät toisiinsa:

- Lindan ja Kauniaisten kaupungin välinen sopimus vesihaitan poistamisesta ja siihen liittyvistä toimenpiteistä, sekä

- valvontaviranomaisen Lindalle antama kehoitus vesihaitan poistamiseksi

As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3 (jäljempänä "Venevalkamantie 3") on 28.9.2017 tehnyt Kauniaisten kaupungin ympäristönsuojeluviranomai-

selle, yhdyskuntavaliokunnalle anomuksen liittyen vesihaitan poistamiseen osoitteessa Venevalkamantie 3. Yhtiö on pyytänyt yhdyskuntavaliokuntaa antamaan naapurikiinteistön As Oy Kauniaisten Linda omistajalle (jäljempänä *Linda*) määräyksen vesihaitan poistamiseksi.

Yhteenvedo hakemuksesta, Lindan selityksestä ja Venevalkamantie 3:n vastauksesta selitykseen löytyy **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden extranetistä.

Asian käsittely yhdyskuntavaliokunnassa

Asia käsiteltiin yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa 13.3.2018 (27 §), jolloin valiokunta Lindan pyynnöstä päätti, että asiassa suoritetaan katselmus ennen mahdollista päätöksentekoa.

Yhdyskuntavaliokunnan 21.5.2018 pitämän katselmuksen yhteydessä katselmustoimikunta tutustui sekä Venevalkamantie 3:n että Lindan alueiseen asiaan tiimoilta. Katselmuksen yhteydessä Lindan edustajat ehdottivat, että asiassa yritetään etsiä ratkaisua osapuolten (Linda ja Venevalkamantie 3) välillä ennen kuin asia käsitellään yhdyskuntavaliokunnassa. Venevalkamantie 3:n ja Lindan edustajat sopivat katselmuksessa, että Linda esittää asiassa Venevalkamantie 3:lle ratkaisuehdotuksen 15.6.2018 mennessä ja että esitetty ratkaisu lähetetään myös kaupungin edustajille tiedoksi. Esitetty käytäntö sopi myös yhdyskuntavaliokunnan jäsenten ja kaupungin viranhaltijoiden osalta.

Katselmuspöytäkirja löytyy **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden extranetistä.

Esitetyt jatkotoimenpiteet

Linda esitti ratkaisuehdotuksensa Venevalkamantie 3:lle syyskuussa 2018. Osapuolten ja kaupungin edustajien tapaamisessa 1.10.2018 todettiin, että yhteistä ratkaisua osapuolten kesken ei kuitenkaan ollut löytynyt. Kaupungin edustajat ehdottivat tällöin, että kaupunki esittää oman ratkaisuehdotuksensa osapuolille. Kaupungin edustaja (ympäristöpäällikkö) on 21.11.2018 sähköpostitse lähettänyt kaupungin ehdotuksen ratkaisuksi molemmille osapuolille (Linda ja Venevalkamantie 3). Molemmat osapuolet ovat joulukuussa 2018 hyväksyneet kyseisen ehdotuksen. Kaupungin edustajat ovat tämän pohjalta valmistelleet asiaan liittyvää sopimusluonnosta, jonka osapuolet ovat myös saaneet kommentoida.

Ratkaisuehdotus

Ehdotuksen mukaan kaupunki rakentaa määräalan 235-7-1052-1-M601 omistajana Venevalkamankujan päähän katualueelle sadevesikaivon, johon Lindan ylivuoto-oja sekä tekolammen ylivuotovedet jatkossa johdetaan. Tämän lisäksi Linda estää rasiteputken kautta valuvan veden pääsyn Venevalkamantie 3:n alueelle ohjaamalla vedet suoraan lähdekaivosta ylivuoto-ojaan uudella ohitusputkella. Ehdotuksen mukaan Linda ja kaupunki vastaavat toteutuksesta ja kustannuksista omalla alueellaan, sopimusluonnoksen kautta tarkemmin määritellyllä tavalla.

Koska kyseinen ratkaisuehdotus ei velvoita Venevalkamantie 3:ta, ovat tämän sopimusluonnoksen osapuolina ainoastaan Linda ja kaupunki.

Sopimusluonnos on esityslistan **oheismateriaalina**.

Todettakoon, että mikäli Venevalkamantie 3 haluaa tulpata rasiteputken ja Venevalkamantie 3 sadevesijärjestelmän liitoskohdan, kun veden tulo on estetty Lindan kiinteistöltä, niin Venevalkamantie 3 vastaa näistä muutostöistä.

Sopimuksen hyväksyminen

Kaupungin hallintosäännön 19 §:n mukaan sopimuksen hyväksyminen kuuluu yhdyskuntavaliokunnan toimivaltaan. Valiokunta oikeuttaa kuitenkin yhdyskuntatoimenjohtajan tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset sopimukseen.

Sopimusluonnoksessa mainitut työt sekä kaupungin että Lindan alueella on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa siten, että ne ovat molemmille osapuolille kustannustehokkaita ja aikataulullisesti yhteensopivia. Lindan kiinteistöllä ja Venevalkamankujalla suoritettavista edellä mainituista rakentamis- ja kunnossapitotoimenpiteistä ei saa aiheutua haittaa tai kustannuksia Venevalkamantie 3:n rakennuksille, sadevesijärjestelmille tai muille rakennelmille. Todettakoon, että pientä, rakentamisaikaista häiriötä saattaa alueella kuitenkin esiintyä.

Valvontaviranomaisen kehoitus vesihaitan poistamiseksi

Venevalkamantie 3 on pyytänyt yhdyskuntavaliokuntaa kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena antamaan naapurikiinteistölle Lindalle määräyksen vesihaitan poistamiseksi. Koska asiassa on kysymys mm. lähdevesistä, asia tulee käsitellä vesilain mukaisena ojitusasiana. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, ratkaisee kuten tässä tapauksessa, vesilain (587/2011) 5 luvun 5 §:n perusteella ojitusta koskevan erimielisyyden.

Asiassa annettujen tietojen sekä yhdyskuntavaliokunnan 21.5.2018 pitämän katselmuksen pohjalta, yhdyskuntavaliokunta kehottaa Lindaa vesilain 14 luvun 2 §:n mukaan poistamaan kyseistä vesihaittaa noudattamalla sopimusluonnoksessa esitetyjä ehtoja.

Sopimusluonnoksessa esitettyjen toimenpiteiden toteuduttua, voidaan katsoa, että Venevalkamantie 3:n 28.9.2017 anomuksessa esittämä vesihaitta on saatu poistettua. Yhdyskuntavaliokunta tekee kuitenkin tämän asian osalta erillisen päätöksen määräajan umpeuduttua silloisen tilanteen perusteella.

Tämä sopimus raukeaa kuitenkin, mikäli sopimusosapuolet eivät ole täyttäneet sopimuksen mukaisia velvoitteitaan 30.9.2019 mennessä. Yhdyskuntavaliokunta tulee tällöin velvoittamaan Lindan kustannuksellaan poistamaan kyseisen vesihaitan vesilain 14 luvun 4 §:n mukaisena hallintopakkoasiana (uhkasakko tai teettämisuhka).

Perustelut:

Tässä tapauksessa vesihaitta aiheutuu lähdevesistä, ja asia tulee tällöin käsitellä vesilain mukaisena ojitusasiana. Kunnan ympäristönsuojeluviran-

omainen, tässä tapauksessa yhdyskuntavaliokunta, voi vesilain (587/2011) 5 luvun 5 §:n perusteella ratkaista ojitusta koskevan erimielisyyden.

Vesialuetta koskevat vesilain 2 luvun 2 §:ssä säädetyt oikeudet ja velvollisuudet kuuluvat alueen omistajalle, jollei jäljempänä tai erikseen toisin säädetä. Vesilain 2 luvun 1 §:n mukaan Linda omistaa ja vastaa niistä vesistä, jotka valuvat lähdekaivosta ylivuoto-ojaan, rasiteputkea pitkin sekä teko-lammesta Venevalkamantie 3:n alueelle.

Vesilain 5 luvun 7 §:n mukaan ojitus ja veden juoksu on toteutettava siten, ettei toiselle kuuluvalla alueella aiheudu vahingollista vettymistä tai muuta edunmenetystä.

Yhdyskuntavaliokunta katsoo, että Linda on kyseisen lain 5 luvun 7 §:n mukaan velvollinen hoitamaan kyseisten vesien poisjohtamisen häittää aiheuttamatta Venevalkamantie 3:n alueella. Edellä mainittuihin lakipykäliin sekä vesilain 14 luvun 2 §:ään viitaten, yhdyskuntavaliokunta kehottaa Lindaa poistamaan kyseisen vesihaitan noudattamalla sopimusluonnoksessa esitettyjä ehtoja.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä liitteenä olevan sopimusluonnoksen ja oikeuttaa yhdyskuntatoimenjohtajan tekemään mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset sopimukseen.

Yhdyskuntavaliokunta *kehottaa Lindaa* vesilain 14 luvun 2 § :n perusteella poistamaan kyseisen vesihaitan toteuttamalla sopimusluonnoksessa mainitut ehdot.

Sopimuksessa esitetyt toimenpiteet tulee osapuolten toimesta toteuttaa 30.9.2019 mennessä. Mikäli näin ei toteudu Lindan osalta ja sopimus raukeaa, voi yhdyskuntatoimi vesilain 14 luvun 4 §:n mukaisen hallintopakko-menettelyn kautta (uhkasakko tai teettämisuhka) määrätä Lindan kustannuksellaan poistamaan kyseisen vesihaitan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.