



## § 503

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan vahingonkorvauspäätöksestä 4.1.2018 5 §

HEL 2017-010938 T 03 01 00

Eira, Kiinteistövaurio

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan päätöksestä 4.1.2018 5 § tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtaja on hylännyt hakijan vuosien 2014-2017 aikana hulevesien kiinteistölle aiheuttamiin vaurioihin liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vahingonkorvausvaatimuksensa Speranskintien ja Telakkakadun risteyksessä olevalle kiinteistölle tapahtuneeseen vesivahinkoon liittyen.

Kyseisellä risteysalueella tapahtuu rankkasateiden yhteydessä hulevesien lammikoitumista ja tulvimista, minkä seurauksena hulevedet valuvat asunto-osakeyhtiön katutasen liiketilaan osoitteessa Speranskintie 3 aiheuttaen merkittäviä kosteusvaurioita. Vesi pääsee liiketilaan risteuksen läheisyydessä sijaitsevan ulko-oven kautta. Voimakasta tulvimista on tapahtunut ainakin 19.8.2014, 6.8.2015, 30.8.2015 ja 14.-15.9.2017.

Hakijan oikaisuvaatimuksen mukaan vauriot ovat seurausta riittämättömästä hulevesien hallinnasta tai sadevesikaivojen tukkeutumisesta tai muusta kaivojen kunnossapidon laiminlyönnistä Helsingin kaupungin katu- ja risteysalueella. Hakijan mukaan Helsingin kaupunki ei ole riittäväällä tavalla ja riittävässä laajuudessa huolehtinut kunnossapitovelvollisuudestaan eikä velvollisuudestaan liittyen sadevesien hallintaan ja pintakuivatukseen.

Toisin kuin kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan hylkäävässä päätöksessä todetaan, hakijan mielestä Helsingin kaupunki ei ole tehnyt kaikkea voitavaansa pintavesien ohjaamiseen ja hulevesien hallintaan liittyen. Tulvivaa katualuetta ei ole vuonna 2011 toteutettu alueen suunnitelman mukaisesti, koska Speranskintien korotetun suojatien



eteen ei ole tehty uutta sadevesikaivoa eikä ehdotettuja tukimuurin muutoksia ole toteutettu.

Hakija on 30.8.2018 täydentänyt oikaisuvaatimustaan ilmoittaen, että 26.8.2018 on kovan sadekuuron aikana ollut jälleen riski tulvimiseen samaisella alueella. Tällöin Helsingin kaupungin kunnossapitovastuulle kuuluva ritiläviemäri on mennyt lehdistä tukkoon ja vesi on noussut jalakäytävän tasolle. Asunto-osakeyhtiön asukas on havainnut tämän ja poistanut lehdet kaivon edestä, minkä johdosta viemäri alkoi vetää niin, ettei vesi tulvinut liiketiloihin saakka.

Hakija vaatii kaupungilta 14.-15.9.2017 tapahtuneen vesien tulvimisen aiheuttamia liiketilan kosteusvaurioiden korjauskuluja sekä vuokratulon menetystä yhteensä noin 17 000,00 euroa.

## Päätöksen perustelut

### Saadut selvitykset

Vahinkoa kärsinyt kiinteistö sijaitsee osoitteessa Speranskintie 3, joka on maantieteellisen sijaintinsa takia usean kadun valuma-alue. Valuma-alueen pintojen ollessa rakennettua ja vettä läpäisemätöntä materiaalia, on tulvariski rankkasateilla olemassa. Vaurioituneen kiinteistön ovi, josta vedet ovat tulleet sisätiloihin, sijaitsee selvästi katutasoa alempana.

Vahinkoalue on haastava hulevesien ohjauksen kannalta. Alueelle ei ole mahdollista muodostaa pintatulvareittiä täysin ilman lammikoitumista. Vaurioituneen kiinteistön edustalla on alueen pintakuivatuksen osalta keskeinen kitakantinen sadevesikaivo. Kantakaupungin alueella hulevesi ohjataan sekaviemäreissä, joiden kapasiteettia rasittavat hulevesien lisäksi jätevedet.

Vahinkoa kärsinyt kiinteistö on rakennettu vuonna 1906. Tämän jälkeen sekä ympäristöolosuhteet että voimassa olevat säännökset ovat muuttuneet paljon. Maankäyttö- ja rakennuslakiin lisättiin 1.9.2014 voimaan tullut 13 a luku, joka sisältää hulevesiä koskevat erityiset säännökset. Samaan aikaan tuli voimaan myös vesihuoltolain (119/2001) huleveden viemäröinnin järjestämistä ja hoitamista koskeva 3 a luku. Sen mukaan kaupunki voi päättää vesihuoltolaitoksen kanssa neuvoteltuaan, että laitos huolehtii alueen huleveden viemäröinnistä yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaavasti. Helsingin kaupunginhallitus on syyskuussa 2018 hyväksynyt hulevesisopimuksen Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) ja sen jäsenkuntien kesken ehdolla, että HSY sekä muut jäsenkunnat, eli Espoo, Vantaa ja Kauniainen, tekevät vastaavan sisältöiset päätökset. Sopimuksen mukaan HSY tulee vastaamaan huleveden viemäröintialueella sekä myös sekaviemäröintialueella hule-



vesiviemäreiden rakentamisesta, investoinneista, saneerauksesta ja yläpidosta. Hulevesien hallinnan sääntely on siis melko uutta ja sen toteuttaminen on jatkuvan kehityksen ja työn alla.

Vahingon tapahtuma-aikaan Helsingin kaupunki on vastannut huleveden hallinnan kokonaisuudesta sekä viemärien rakenteellisesta kunnosta vahinkoalueella.

Vahinkoalue on vuonna 2011 valmistunut vuonna 2009 tehdyn katusuunnitelman mukaiseksi. Tuon katutyön projektinjohtajan selvityksen mukaan kadun rakenne on tuolloin voimassa olleiden sääntöjen ja ohjeiden mukainen. Kyseistä katusuunnitelmaa hulevesien ohjaamisen osalta on tuolloin kommentoinut myös ulkopuolinen asiantuntija. Tämä on tehty siksi, että kyseisen alueen hulevesiohjauksen haastavuus on tunnustettu. Tuolloin katu on rakennettu niin, että hulevesien ohjaus toimi mahdollisimman hyvin. Hakijan esittämällä toteuttamatta jääneillä muutoksilla oltaisiin voitu saada aikaiseksi vain muutaman sentin muutos tulvakynnykseen vahinkopaikalla ja ongelmat olisivat voineet siirtyä samalla muualle. Telakkakatu tullaan uusimaan täysin lähitulevaisuudessa ja tässä yhteydessä hulevesien ohjaus tullaan toteuttamaan parhaalla mahdollisella tavalla.

Kunnossapitopiiriltä saadun tiedon mukaan alueen kaivojen sakkapesät tyhjennetään säännöllisesti. Alueen kaivoissa ei ole myöskään havaittu minkäänlaista rakenteellista vikaa. Kaivot siis toimivat normaalisti rakenteensa puolesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun mukaan kiinteistön omistaja on vastuussa kiinteistöllä muodostuvan huleveden hallinnasta esimerkiksi viivyttämällä ja imeyttämällä sitä tontilla mahdollisuuksien mukaisesti. Kiinteistön vastuulla on siis huolehtia siitä, etteivät hulevedet valu haitallisesti katualueelle. Vahinkoa kärsineen kiinteistön omat kattovedet ohjataan suoraan jalkakäytävän kautta Speranskintien ja Telakkakadun risteysalueelle. Tämä kuormittaa samaa sadevesikaivoa, joka imee myös katuvedet. Toki tässäkin yhteydessä tulee huomioida kiinteistön ikä ja ympäristö. Se ei kuitenkaan tarkoita, ettei kiinteistön omistaja olisi myös omilla toimillaan voinut pyrkiä estämään samalla tavalla toistuvia vahinkoja.

Ilmastonmuutos on nostanut Suomen lämpötiloja ja lisännyt sademääriä ja rankkasateita. Esimerkiksi vuosi 2017 oli Etelä-Suomessa tavanomaista sateisempi ja paikoin jopa harvinaisen sateinen. Jo tiiviisti rakennetussa ympäristössä muuttuneisiin ilmasto-oloihin vastaaminen ei ole yksinkertaista.

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta jakaa vastuun katujen puhtaanapidosta kaupungin ja yksityisten kiin-



teistöjen kesken. Valtaosa Helsingin kaupungista on ns. kokonaisvastuuhoidon piirissä, joka tarkoittaa sitä, että suurin osa puhtaanapitovastuusta on siirretty kaupungille. Vahinkopaikka on kuitenkin alueella, jossa noudatetaan vielä perinteistä vastuujakoa kaupungin ja kiinteistöjen kesken.

Perinteisen vastuujakon mukaan kadun puhtaanapito kuuluu kiinteistöille. Kiinteistöjen vastuulla on pitää puhtaan kohdallaan oleva jalkakäytävä ja ajorata kadun keskiviivaan asti, kuitenkin enintään 15 metrin leveydeltä. Kadun puhtaanapitoon luetaan ne toimenpiteet, joiden tarkoituksena on pitää katu siistinä ja terveydellisesti tyydyttävänä. Tällaisia tehtäviä ovat muun muassa lian, lehtien, roskien ja irtonaisten esineiden poistaminen kadulta, eli vastuu kadulle ja esimerkiksi vastuualueella olevan sadevesikaivon päälle pudonneiden puun tai pensaan lehtien poistosta kuuluu kiinteistölle.

Lisäksi pelastuslain (379/2011) mukaan rakennuksen omistajan ja haltijan sekä toiminnanharjoittajan on osaltaan ehkäistävä vaaratilanteiden syntymistä ja varauduttava henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa eli esimerkiksi tulvavahingon uhatessa.

#### Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2:1 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–5 §, 9–10 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 13 a luku, 165 §

Vesihuoltolaki (119/2001) 17 a §

Pelastuslaki (379/2011) 14 §

#### Lopputulema

Asiassa saatujen selvitysten perusteella voidaan todeta, että Helsingin kaupunki ei ole laiminlyönyt kunnossapitolain mukaisia velvoitteitaan. Helsingin kaupunki on myös täyttänyt velvollisuutensa vastata huleveden hallinnan kokonaisuudesta alueellaan sekä yleisten alueiden hulevesien riittävästä ohjauksesta.

Vahinko on seurausta pääasiassa siitä, että kiinteistön edustalla oleva sadevesikaivo on tukkeutunut puista pudonneista lehdistä. Kyseisen kaivon puhtaanapitovastuu on vahinkoa kärsineellä kiinteistöllä.

Vahinkoa kärsinyt kiinteistö ei ole ryhtynyt minkäänlaisiin toimiin vähentääkseen itse vesivahinkojen riskiä, vaikka riski on ollut heidän tiedos-



saan jo pitkään. Tämän lisäksi kiinteistön omistaja tai haltija lähtökoh-  
taisesti vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

Aiemmin tehdyn hallintojohtajan päätöksen jälkeen ei ole esitetty uutta  
näyttöä siitä, että vahinko johtuisi kaupungin laiminlyönnistä. Näin ollen  
Helsingin kaupunki ei ole vastuussa aiheutuneesta vahingosta. Kau-  
punkiympäristölautakunta katsoo, että hallintojohtajan päätöstä ei ole  
syytä muuttaa.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Tuuli Juntti, lakimies, puhelin: 310 21210  
kymp.korvausasiat(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuk-  
sen johdosta annettu päätös

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätök-  
seen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja  
kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka  
oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asia-  
nosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen  
on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alai-  
sen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain  
138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa  
päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi kir-  
jeitse 9.1.2018. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on  
saapunut 30.1.2018 eli säädetyssä määräajassa.



23.10.2018

Oikaisuvaatimus ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuuli Juntti, lakimies, puhelin: 310 21210  
k ymp.korvausasiat(a)hel.fi

**Oheismateriaali**

- 1 Oikaisuvaatimus 30.1.2018
- 2 Oikaisuvaatimuksen täydennys 30.8.2018
- 3 Vahingonkorvausvaatimus 5.10.2017
- 4 HEL 2017-010938 Kunnossapidon selvitys
- 5 Kunnossapidon lausunto, Speranskintie
- 6 Katusuunnitelma 2008

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Otteet**

**Ote**

Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Hallintojohtaja  
04.01.2018 § 5