



## § 14

### Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan vahingonkorvauspäätöksestä 15.11.2018 37 § (kiinteistövaurio)

HEL 2018-006303 T 03 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan vahingonkorvauspäätöksestä 15.11.2018 (37 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

#### Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtaja on 15.11.2018 (37 §) päätöksellään hylännyt 2-3.7.2016 Maunulassa Vesakkotiellä tapahtuneeseen kiinteistövaurioon liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

#### Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta 2-3.7.2016 Maunulassa Vesakkotiellä tapahtuneeseen kiinteistövaurioon liittyen. Oikaisuvaatimuksen mukaan vahingosta johdettavat kiinteistövauriot ulottuvat koskemaan myös Männikkötien rakennuksia. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Hakija on esittänyt vahingonkorvausvaatimuksensa tueksi Vahanen rakennusfysiikka Oy:n 17.6.2017 laatiman muistion sekä PS-Palosaneeraus Oy:n 12.7.2016 laatiman raportin ja 11.8.2016 lisäraportin asiassa.

Hakija on esittänyt oikaisuvaatimuksensa tueksi Vahanen rakennusfysiikka Oy:n 11.12.2018 laatiman selvityksen Männikkötien vedenohjauksista sekä karttapiirustuksen 12.2.2018. Kartta liittyy 17.6.2017 muistioon ja 11.12.2018 selvitykseen.

Hakija on esittänyt oikaisuvaatimuksen tueksi Ilmatieteen laitoksen 16.2.2018 antamaan lausunnon vuorokautisista sademääristä 2-3.7.2016 Helsingin Kaisaniemen ja Kumpulassa mittauspisteellä. Lausunnon mukaan Kaisaniemessä on mitattu 13,6 mm. ja 6,9 mm. sekä Kumpulassa 10,7 mm. ja 7,0 mm. Lausunnossa on kerrottu, että alle 15 mm. vuorokausisademäärät eivät ole Suomessa (Helsingissä) varsinkaan kesäaikaan harvinaisia, vaan ne toistuvat lähes kuukausittain.

#### Perustelut



Lautakunta viittaa kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan asiassa antaman päätöksen perusteluun, jossa on todettu, että hakija ei ole osoittanut, että kiinteistövaurion aiheuttaneen kosteuden alkuperä olisi katualueen hulevettä.

Kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Esimerkiksi kiinteistön pihalla olevat ojat, kaivot, putket ja painanteet sekä muut huleveden johtamiseen ja käsittelyyn käytettävät rakenteet ovat kiinteistön vastuulla.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohtaan asti.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa myös tonttiliittymän rakentamisesta rakennetun kadun ajoradan reunasta kiinteistölleen.

Rakennuksen omistajalla ja haltijalla on yleinen velvollisuus varautua vaaratilanteisiin kuten tulvatilanteisiin.

Asiassa on riidatonta, että hakijan omistamille kiinteistöille on aiheutunut kosteusvaurioita (lisäraportti 11.8.2016).

Hakijan esittämää syytä kosteusvaurioille voidaan pitää lähtökohdiltaan epätodennäköisenä. Tämän osoittaa pinta-alojen tarkastelu. Kaupungin ylläpitöinsinööri on 25.10.2019 arvioinut, että tontilla kuvatun valuma-alueen pinta-ala on noin 1340 m<sup>2</sup>. Katualueen pinta-ala, jolta vedellä on mahdollista valua tontille, on noin 90 m<sup>2</sup>. Ylläpitöinsinööri on arvioinut että jos kyseisestä vedestä ajautuisi 10 % tontille, muodostaisi se vajaan 1 % prosentin veden kokonaismäärästä.

Hakijan esittämä vahingon tapahtuma-aika on jäänyt epäselväksi. Hakijan toimittamassa lisäraportissa (11.8.2016) on kerrottu laajoista vaurioista alapohjissa, ja että näiden vaurioiden syntyminen on vaatinut vuosia.

Hakijan toimittaman muistion 17.6.2017 mukaan katujen hulevesi ohjautuisi tontin puolelle vain runsaimpien sateiden aikana.

Hakijan esittämää säähavaintolausuntoa (Ilmatieteen laitos 16.2.2018) ei tule käyttää paikallisen sademäärän arvion perustana. Arvio siitä, milloin kyseessä on runsaampi sade, tulee tehdä sadetutkan mittausten perusteella, kuten kaupunki on asiassa tehnyt. Tällöin sateesta saadaan mahdollisimman tarkka tieto, niin paikallisesti kuin ajallisesti.



14.01.2020

Hakijan toimittamassa selvityksessä (11.12.2018) on kiinnitetty huomiota madallettuun reunakiveen suojatien kohdalla. Kaupungin ylläpitöinsinöörin mukaan on luiskattu reunatuki yleinen ja käytössä koko Helsingin alueella. Selvityksen kuvasta 14 näkyy, miten reunakiven yläreuna on luiskattu ja on vain etureunastaan ajoradan päällysteen tasolla. Selvityksessä kerrotaan edelleen, että kadun poikkileikkaus ei vastaa suunnitelmia. Selvityksessä ei kuitenkaan esitetä poikkileikkausta tontin kohdalta (PL 5 – PL 13). Tontin raja ulottuu kadun reunakivilinjalle ja jalkakäytävä on lähes kokonaan tontin puolella.

Tontin puolella on aiemmin tehty kaivuutöitä, jotka ovat saattaneet muuttaa valumaolosuhteita.

Edellä esitetyn perusteella asiassa on jäänyt näyttämättä, että vaatimuksessa kuvattu vahinko olisi syy-yhteydessä kaupungin hulevesijärjestelmän virheisiin, toimimattomuuteen tai muihin puutteisiin liittyen tai että kaupunki olisi muutoin vahingonkorvauslain mukaisesti vastuussa ko. vahinkotapahtumasta.

Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta selvitystä, joka antaisi aihetta aikaisemman päätöksen muuttamiseen.

#### Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijalle aiheutuneesta vahingosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtajan päätöstä ei ole syytä muuttaa.

#### Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2:1 §.

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (31.8.1978/669) 1–4 §.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (5.2.1999/132) 62 §, 85 §, 88 §, 13 a-i §.

Pelastuslaki (29.4.2011/379) 14 §.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093  
liisa.makela(a)hel.fi

#### Liitteet



14.01.2020

- 1 HEL 2018-006303 Oikaisuvaatimus 11.12.2018
- 2 Lisäselvitys 20181212 oikaisuvaatimukseen
- 3 Selvitys
- 4 Kartta

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

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

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi kirjeitse 20.11.2018. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 11.12.2018 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093  
liisa.makela(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 HEL 2018-006303 Oikaisuvaatimus 11.12.2018
- 2 Lisäselvitys 20181212 oikaisuvaatimukseen
- 3 Selvitys, As Oy Vesakko Bostads Ab-001
- 4 kartta Vesakko



## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Otteet

### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallintojohtaja 15.11.2018 § 37

HEL 2018-006303 T 03 01 00

### Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallintojohtaja päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

### Päätöksen perustelut

Vahingonkorvausvaatimuksen mukaan kaupungin katualueilta on valunut sadevettä asunto-osakeyhtiön tontille ja edelleen rakennusten katutasen tiloihin aiheuttaen näihin vesivahinkoja. Vaatimuksen mukaan asunto-osakeyhtiön rakennuksissa on vuosien varrella todettu useita eri kertoja pahoja vesivahinkoja. Viimeisin vesivahinko katutasen liiketiloissa on todettu 2.-3.7.2016. Hakija on vaatinut kaupunkia korvaamaan asunto-osakeyhtiölle tämän kyseisen vahingon aiheuttamat kustannukset 115 764,00 euroa ja kaupungin ryhtyvän toimenpiteisiin, joilla voidaan estää vastaavanlaisten vahinkojen syntyminen jatkossa.

Vaatimuksen liitteenä toimitetun konsultin laatiman muistion mukaan Vesakkotiellä olevien sadevesikaivojen ohi valuu sadevesiä talojen C ja D piha-alueille rankkasateilla. Muistion mukaan tämä johtuu siitä, että kadun reunakivetyks on talojen tonttiliittymien kohdalla alempana kuin sadevesikaivot ovat. Lisäksi ongelmia aiheuttavat sadevesikaivojen päälle pysäköidyt ajoneuvot sekä lehtipuista tippuvat lehdet.

Kaupungin kaupunkitekniikan ylläpidon tuotantopäällikkö on käynyt havainnoimassa sadevesien valumista vesisateella. Hänen mukaansa vesi on virrannut alas pitkin Vesakkotietä kohti Kivikkotietä. Vesi on kuitenkin valunut enemmän ajoradan vasenta reunaa pitkin, kun katua tarkastellaan Männikkötieltä päin. Tällä puolella katua ei ole lainkaan jalkakäytävää ajoradan ja vahinkoa kärsineen asunto-osakeyhtiön ton-



tin rajan välissä. C-talon kohdalla oleva tonttiliittymä on rakennettu poikkeuksellisen matalaksi.

Vesakkotien sadevesikaivot tyhjenetään säännöllisesti, jonka lisäksi ne puhdistetaan kolmen vuoden välein ohjelman mukaisesti.

Kaupungin ylläpitoinsinöörin selvityksen mukaan Vesakkotie on muutoin vuonna 1976 laaditun asemapiirroksen mukainen, mutta nykyään Vesakkotiellä on kaksi sadevesikaivoa enemmän kuin kyseisessä piirroksessa. Vesakkotie on uudelleenpäällystetty vuonna 2016, jolloin kadun reunaan jätettiin vedenohjausroilo. Ajoradan asfaltin pinta on reunakiveä alempana, joten tavanomaisilla sateilla vedet virtaavat tonttiliittymän ohi. Kadun nykyinen tila vastaa sitä, mitä tuon uudelleenpäällystystyön yhteydessä on suunniteltu eli katu on siis suunnitelmien mukainen ja sen rakenteet ovat kunnossa.

Ilmatieteenlaitokselta on tilattu lausunto koskien 2.-3.7.2016 sademäärää vahinkoalueella (Vesakkotie 3 ja 5 sekä Männikkötie 10). Lausunnon mukaan rankin sade alueelle osui hieman ennen puoltayötä 2.-3.7.2016 välisenä yönä. Tutka-asiantuntijan arvion perusteella tunnin maksimisadanta on ollut noin 27 mm, joka on harvinainen, mutta ei täysin poikkeuksellinen määrä. Tällainen sade katsotaan kuitenkin rankaksi.

Kunta vastaa hulevesien hallinnasta asemakaava-alueella. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistöllä muodostuvien hulevesien hallinnasta sekä tonttiliittymän rakentamisesta ja kunnossapidosta rakennetun kadun ajoradan reunasta kiinteistölleen.

Vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiseksi edellytetään tällaisessa tapauksessa tuottamusta, eli kunnossapidosta vastaavan on täytynyt tehdä jokin laiminlyönti. Tämän lisäksi aiheutuneen vahingon sekä tehdyn laiminlyönnin välillä tulee olla syy-yhteys.

Vahinkoa kärsineet liiketilat ja kiinteistön puolella olevat sadevesikaivot sijaitsevat katutasen alapuolella. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistoista ja rakenteista kunnan osoittamaan rajakohtaan asti. Kiinteistön omistaja on näin ollen velvollinen huolehtimaan muun muassa siitä, että kiinteistön puolella olevat kaivot ovat toimintakunnossa, kaivojen putkissa on padotusventtiilit ja, että kyseiset venttiilit ovat toimintakunnossa. Padotusventtiili estää hulevesiä valumasta rankkasateilla takaisin kiinteistölle.

Hakija ei ole osoittanut, että vahingot aiheuttanut vesi on katualueen hulevettä. Hakija ei ole osoittanut, että asunto-osakeyhtiön kiinteistön alueen omat hulevedet olisi ohjattu oikealla tavalla ja, että kiinteistön



14.01.2020

sadevesiviemärijärjestelmä olisi riittävä. Lisäksi hakijan toimittaman muistion mukaan katujen hulevesi ohjautuisi tontin puolelle vain rankkasateilla, ei tavanomaisilla sateilla.

Hakijan toimittamassa muistiossa on mainittu myös kadulle pysäköityjen autojen vaikutus katujen vetokykyyn. Vahingon syntyyn on siis voinut vaikuttaa myös tällainen ulkopuolinen seikka.

Kyseessä on ennalta arvaamaton tapahtuma, johon on vaikuttanut muun muassa harvinaisen rankka sade. Kaupunki ei olisi voinut varautua kunnossapitotoimenpiteillään paremmin tähän tapahtumaan. Asiassa on siis jäänyt näyttämättä, että vahinko olisi aiheutunut kaupungin laiminlyönnistä. Tämän johdosta kaupunki ei katso olevansa asiassa korvausvelvollinen.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 §, 6 luku 1 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 88 §, 103 e §, 103 i §

Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999) 41 §

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1 - 4 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 21.6.2017 § 57

#### Lisätiedot

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