

LAUSUNTO TAKAISINSAANTIVAATIMUSTA KOSKEVASSA ASIASSA DNRO TRE: 1886/2024**1. Takaisinsaantivaatimus**

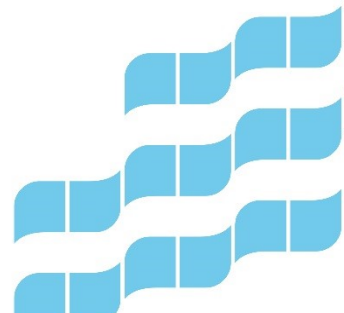
Pohjantähti Keskinäinen Vakuutusyhtiö (Pohjantähti) on toimittanut Tampereen kaupungille 5.4.2024 päivätyn takaisinsaantivaatimuksen. Vaatimus koskee osoitteessa Keskuojankatu 12, Tampere aiheutunutta vesivahinkoa. Pohjantähti on korvannut TTVI-Kiinteistöt Oy:lle tämän ottaman kiinteistövakuutuksen perusteella korvauksia 29.8.2023 sattuneen vesivahingon johdosta. Vaatimuksen mukaan hulevedet tulivat rankkasateen yhteydessä sisään tontilla olevaan rakennukseen aiheuttaen merkittävää vahinkoa.

Vaatimuksen mukaan vahinko on aiheutunut rakennukseen sisään tulleesta hulevedestä, joka on johtunut hulevesien puutteellisesta tulvareitittämisestä ojittamalla tai muulla vastaavalla tavalla.

Vaatimuksen mukaan vahingon takia on muun muassa poistettu lattiapintojen kangaspalamatot noin 600 m² alueelta, vesi-imurilla imuroitu vedet koko hallin alueelta (3600 m²), jonka jälkeen 30.8.2023 on jatkettu vesi-imurointia ja poistettu toimistoalueiden laminaattilattia. Tämän lisäksi on purettu sauna-alueen laminaattilattiat, paneeliseinät sekä niiden kastuneet eristeet. Lisäksi irtaimistoa on vaurioitunut. Puretuille alueille on asetettu kuivauspuhaltimet. Vaatimuksen mukaan hulevesien sisäänpääsyn takia on aiheutunut kyseiselle rakennukselle kokonaisvaltainen kastuminen, jonka johdosta rakennus on kastuneilta osin pitänyt kuivata ja tämän jälkeen materiaalit on täytynyt vaihtaa uusiin. Pohjantähti on maksanut korvauksia tapahtuneen johdosta yhteensä 153 456,84 euroa (alv 0%). Jälkivahinkotyöt, purku ja kuivaus sekä vahinkokartoitus ovat suuruudeltaan yhteensä 41 535,77 euroa ja jälleenrakentamisen kustannukset yhteensä 111 921,07 euroa.

Pohjantähti kertoo vaatimuksessaan näkemyksensä, että vahingon välitön aiheuttaja on ollut kovan sateen johdosta alueella tapahtunut vedenpinnan nouseminen ja tästä johtunut tulviminen. Vaatimuksen mukaan Pirkanmaan pelastuslaitos on tapahtuma-aikana ollut yhteydessä Tampereen Veteen ja raportoinut hulevesiongelmasta ja tapahtuneesta Vedelle. Vahinkoa ei vaatimuksen mukaan olisi aiheutunut, mikäli hulevesien poisto tai hulevesien ohjaaminen olisi ollut asianmukaisesti tehty.

Vahinkotarkastuspöytäkirjassa todetaan että *”Tarkastuksen yhteydessä selvisi, että kiinteistön ulkopuolella menee laskuoja, joka johtaa lopulta Pyhäjärveen. Oja on kasvanut täyteen kortta, oksaa, puuta yms. ja se vetää huonosti, jolloin sadevedet eivät päässeet kunnolla virtaamaan. Tämän rankkasateen johdosta oja tulvi niin pahasti, että vesi nousi pitkälle kiinteistön alueelle, eivätkä pihan sadevesikaivot ehtineet vetää vettä pois. Muun muassa lastauslaiturin syvennyksessä vesi nousi toista metriä aina lastauslaiturille asti ja siitä edelleen rakennuksen sisään. Vieressä ollut rautainen pahvipuristin kontti lähti kellumaan ja törmäsi lastauslaituriin. Kaupunki on kuulemma tulossa raivaamaan kasvillisuutta ojasta.”*



Vaatimuksen perusteena Pohjantähdellä on se, että liikerakennus ja siihen kuuluvaa irtaimistoa on vaurioitunut 29.8.2023 vahinkotapahtuman johdosta, koska hulevesien ohjaus/poistaminen on järjestetty riittämättömästi. Vaatimuksen mukaan hulevesien asianmukainen poisjohtaminen muualle kuin kiinteistölle on ollut Tampereen Veden/Tampereen kaupungin vastuulla. Vaatimuksen mukaan hulevesien poisjohtamisesta kiinteistöltä on käyty keskusteluja jo vuonna 2015 ja kyseinen hulevesiasia on ollut Tampereen kaupungin tiedossa jo useita vuosia ennen nyt käsillä olevaa vahinkoa. Pohjantähden näkemyksen mukaan ojitusta ei ole saatu tehtyä syystä tai toisesta ennen vahingon syntymistä ja että vahingoilta olisi vältytty, mikäli hulevesien poisjohtaminen olisi tehty oikealla tavalla jo huomattavasti aikaisemmin ennen mahdollisia rankkasateita. Pohjantähti tuo esiin, että vahinkotapahtuman jälkeen hulevesien poisjohtaminen on järjestetty asianmukaisesti.

Pohjantähden mukaan kaupungin vastuu perustuu erityisesti siihen, että hulevesien asianmukainen poisjohtaminen on jäänyt tekemättä ja huleveden vääranlaisesta kulkemisesta on aiheutunut vahinkoa ja kaupunki/Tampereen Vesi on vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaisesti tuottamuksensa perusteella korvausvastuussa kiinteistölle. Pohjantähden mukaan maankäyttö- ja rakentamislain mukaan hulevesien hallinnan asianmukainen järjestäminen asemakaava-alueella kuuluu kunnalle. Kyseisen lain 13 luvun 103i §:n mukaan kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin. Pohjantähti myös ilmoittaa, että kunta vastaa myös tulvariskilainsäädännön mukaisesta tulvariskien hallinnasta siltä osin, kuin ne aiheutuvat hulevesitulvista ja että tältä osin myös vastuutahona on Tampereen kaupunki. Pohjantähti viittaa kaupungin hulevesiohjelmaan, jonka mukaan "hulevesille suunnitellaan aina maanpäällinen tulvareitti rankkasateiden varalle paikkoihin, joissa hulevesijärjestelmän kapasiteetti ei riitä, jotta kiinteistöille, liikenteelle ja asukkaille ei aiheutuisi haittaa."

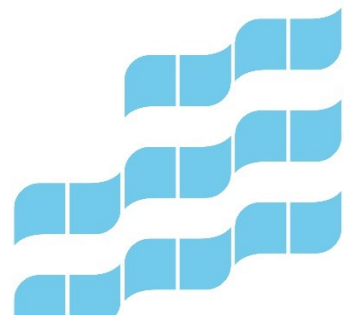
2. Asiassa tehty ja saatu selvitys

2.1 Yleistä

Vastuu hulevesiasioista on organisatorisesti siirretty pois Tampereen Vesi Liikelaitokselta 1.1.2018, kun hulevesiä koskevat määräykset siirtyivät vesihuoltolaista maankäyttö- ja rakennuslakiin. Tämän jälkeen hulevesien hallintaa koskeva suunnittelu- ja kunnossapitovastuu on siirretty Tampereen kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueelle ja sen Viheralueet ja hulevedet -yksikköön.

Asiassa tulee lisäksi huomioida kyseisen tapahtumapaikan olosuhteet sekä hulevesijärjestelmänä toimivan ojan tosiasialliset olosuhteet. Kyseinen avo-oja on niin kutsuttu pääoja, joka kerää hulevesiä ja luonnonvesiä kyseiseltä valuma-alueelta. Kyseinen pääoja on määritelty kalastuslain 7 luvun mukaiseksi vaelluskalavesistöksi. Tämä asettaa tietyt käytännön rajoitteet ojalle ja tilanne on se, että Tampereen kaupunki ei saa päästää kyseistä avo-ojaa tyhjäksi (kuivaksi), jotta vaelluskalojen asema kyetään turvaamaan. Tämä luonnollisesti johtaa muun muassa siihen, että osa ojan kapasiteetista on jatkuvasti käytössä. Tämän johdosta muun muassa kuivina ajankohtina ojassa on vettä.

Saadun selvityksen mukaan vahinkohetkellä on satanut vettä poikkeuksellisen paljon. Vesimäärä on 28.8.2024 ollut yli 60 millimetriä vuorokaudessa, kun vuosien 1991-2020 elokuiden keskimääräinen sademäärä koko elokuuta kohden on 66 millimetriä kuukaudessa. Kyseinen vesimäärä on satanut 12 tunnin



ajanjakson kuluessa. Rankkasateen määritelmänä voidaan pitää 15 millimetrin vesimäärää 12 tunnin ajanjaksolla.

Pohjantähti vetoaa vaatimuksensa perusteena siihen, että kyseisen alueen hulevesiä ei ole johdettu asianmukaisesti pois. Pohjantähden mukaan vahinkotapahtumaan jälkeen tilanne on korjattu. Tällä Pohjantähti viitanee siihen, että kaupunki on perannut kyseisen avo-ojan vahinkotapahtuman jälkeen. Tampereen kaupunki on jo vuonna 2019 tilannut Härmälänojaa koskevan perkausraportin (liite: perkausraportti), jossa on tutkittu kyseisen avo-ojan virtaamaa. Raportin mukaan *”virtaama, joka aiheuttaa tulvimista kiinteistöjen pihaille, on nykytilassa 1340 l/s ja perkauksen jälkeen 1990l/s. Pohjan tasauksen jälkeen oja on kuitenkin edelleen tulvaherkkä, sillä oja tulvii kiinteistöjen pihaille useammin kuin kerran vuodessa toistuvan pitkäkestoisella sateella (4,2 l s-1ha-1) ja kerran kahdessa vuodessa toistuvilla sulamisvirtaamilla”*. Asiassa tulee huomata, että 28.8.2023 sadetapahtumalla (65,8 mm sadetta/vrk) saadaan tasan koko 24 tunnin jaksolle keskimääräiseksi virtaamaksi noin 7,6 l s-1ha-1. Todellisuudessa virtaama on ollut varmasti paikoin suurempi, koska sade ei ole tullut alas tasaisesti ja sade on kestänyt noin 12 tuntia. On huomioitava, että ojan perkaaminen ei olisi estänyt nyt käsillä olevan vahingon aiheutumista.

2.2 Selvitys kiinteistön järjestelmistä

Tampereen kaupungin edustajat kävivät katselmuksella osoitteessa Keskuojankatu 12 kesällä 2024. Paikalla oli kaupungin edustajien lisäksi Pohjantähden edustajat sekä kiinteistön omistaja. Katselmuksesta on laadittu muistio.

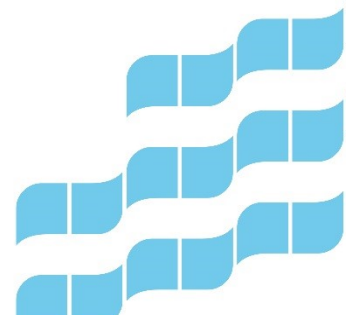
Kaupunki sai tämän tapaamisen jälkeen Pohjantähdeltä videoaineistoa vahinkoajankohdalta kiinteistöltä. Tämän lisäksi kaupunki on saanut käyttöönsä kiinteistön rakennuslupa-aineistoa sekä lvi-lupia koskevia piirustuksia.

2.2.1 Asemakaavan ja rakennusluvan vastainen rakentaminen

Kohta, josta vesi on kiinteistön omistajien mukaan tulvinut ojasta kiinteistölle, on toteutettu asemakaavan sekä rakennusluvan vastaisella tavalla. Kaavan ja rakennuslupien mukaan tontin pohjoisosaan on merkitty puurivi sekä istutettava alueen osa.

Kyseinen alue on kuitenkin asfaltoitu. Kasvillisuus ja puusto toimisivat hulevettä viivyttävänä (hidastavana), imeyttävänä ja haihduttavana rakenteena. Koska alue on asfaltoitu, nämä vaikutukset eivät kohteessa toteudu. Kasvillisuuden ja puuston voidaan katsoa olevan osa kiinteistön omaa hulevesijärjestelmää. Kaavaa havainnollistava kuva on tämän lausunnon liitteessä (kuva 1).

Edellä kerrotun lisäksi vuoden 1984 lvi-kuvasta on havaittavissa yllä mainittu puurivistö sekä istutettava alueen osa (katso edellä mainittu liite (kuva 2)).



2.2.2 LVI-lupakuvan vastainen rakentaminen 2015

Kiinteistö on edellä kerrotun lisäksi ilmeisimmin jättänyt kaksi purkua toteuttamatta tai niitä ei ole pidetty avoimena, sillä niitä ei havaittu katselmuksella kesällä 2024. Myös vuoden 2015 lupakuvissa on näkyvissä puurivi sekä istutettava alueen osa. Havainnollistava kuva liitteessä (kuva 3).

2.2.3 2023 saneeraussuunnitelma

Kyseisestä saneeraussuunnitelmasta on huomioitava jälleen istutettavan alueen osa sekä puurivistö. Tämän lisäksi tulee huomioida sadevesikaivojen kansien korkeudet, jotka ovat olleet korkeusasemassa +79,6. Havainnollistava kuva edellä mainitussa liitteessä (kuva 4).

2.2.4 Liitoskohtalausunto

Kiinteistön liitoskohtalausunnon mukaan sadevesiviemäriin padotuskorkeus on määritelty korkeusasemaan +80,87. Padotuskorkeudessa tulee huomioida Tampereen kaupungin alueella tarvittava korkeusmuunnos (Tampere > N2000) joka vaihtelee välillä +0.530 – +0.550 metriä. Täten padotuskorkeus korkeusmuunnoksen johdosta on +81,40. Kuva liitoskohtalausunnosta liitteessä (Kuva 5).

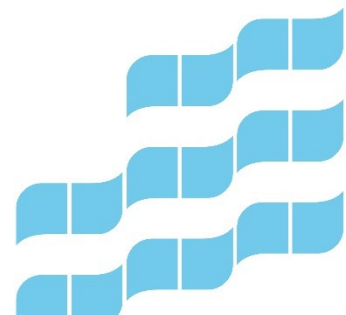
3. Oikeudellinen arviointi

Pohjantähti on esittänyt, että Tampereen kaupunki olisi vahingonkorvauslain mukaisessa korvausvastuussa vahinkotapahtumasta, sillä vahinkotapahtuma on johtunut puutteellisesta tai virheellisestä hulevesien johtamisesta. Pohjantähti on katsonut, että kaupunki olisi tuottamuksellisesti eli huolimattomuuttaan aiheuttanut vahingon. Kaupungin ei ole väitettykään aiheuttaneen vahinkoa tahallisuudesta.

Kyseisessä ojassa on aina vettä ja osa ojan kapasiteetista on jatkuvasti käytössä, jotta kalastuslain mukaiset veloitteet kyetään täyttämään. Tämä ei ole asia, josta Tampereen kaupunki voisi poiketa. Ojassa tulee aina olla vettä ja täten osa ojan kapasiteetista on jatkuvasti käytössä. Kaupunki ei ole toiminut huolimattomasti antamalla ojan olla vaelluskalojen käytössä kalastuslain mukaisella tavalla.

Tapahtumahetken vesisade on ollut poikkeuksellisen voimakas. Kyseisen voimakkuuden omaava sade on omiaan aiheuttamaan tulvimista kyseisessä ojassa. Asiassa on myös huomattava, että hulevesijärjestelmä saakin tulvia ja tämän johdosta kiinteistölle on nyt käsillä olevassakin tapauksessa määritelty padotuskorkeus. Tämä korkeus on se korkeus, jolle vesi saa nousta ilman, että siitä seuraisi kiinteistölle vahinkoa. Kiinteistö itsessään on rakennettu padotuskorkeuden alapuolelle. Padotuskorkeudesta lisää jäljempänä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 luvun 103 e §:n mukaan kiinteistön omistaja vastaa kiinteistön hulevesien hallinnasta. 103 f §:n 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. 103 h §:n mukaan kiinteistön omistaja tai



haltija vastaa kiinteistön hulevesijärjestelmästä sekä siihen kuuluvista laitteistosta ja rakenteista 103 g §:ssä tarkoitettuun rajakohtaan asti. Järjestelmän, laitteiston ja rakenteiden on sovelluttava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä ja turvallisia olosuhteita ja kiinteistön omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä kunnan hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi.

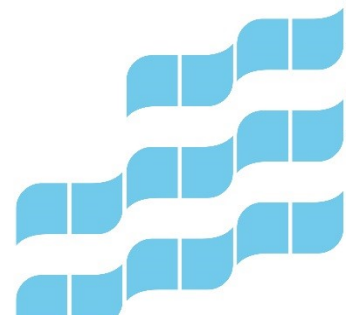
Maankäyttö ja rakennuslain 103 i §:n kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella ja kunta voi ottaa järjestettäväkseen hulevesien hallinnan muillakin alueilla. Saman pykälän mukaan kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin kunnan hulevesijärjestelmän ja vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkoston toteuttamiseksi tai hulevesien hallitsemiseksi muulla tavoin.

Asiassa tulee todeta vastoin Pohjantähden väittämää, että alueella on järjestetty hulevesien hallinta asianmukaisella tavalla. Kaupunki on myös täyttänyt Pohjantähden viittaaman ja edellä kirjoitetun maankäyttö- ja rakennuslain 103 i §:n mukaisen velvollisuutensa. Kaupunki on järjestänyt alueelle hulevesijärjestelmän ja järjestelmänä toimii kyseinen pääoja. Alueen kiinteistöt vastaavasti ovat liittyneet kyseiseen kaupungin hulevesijärjestelmään omilla liitoksillaan ja/tai poistoputkillaan. Korkein hallinto-oikeus on tapauksessaan KHO 2023:25 ottanut kantaa hulevesien hallintaan. Todettakoon lyhyesti, että KHO:n mukaan ”hulevesien ajoittainen tulviminen yksittäisellä kiinteistöllä ei kuitenkaan sellaisenaan osoittanut, että hulevesien kokonaishallinta asemakaava-alueella olisi ollut järjestetty puutteellisesti.”

Kiinteistön nykytila on edellä kerrotun lisäksi voimassa olevan asemakaavan vastainen. Asemakaavasta kuin myös kiinteistön omista rakennuslupakuvista käy ilmi se, että tontin pohjoisosassa tulisi olla puurivi sekä istutettava alueen osa. On selvää, että asemakaavan mukainen rakentaminen olisi ollut omiaan minimoimaan ja vähentämään vahinkoriskiä. Kasvillisuus ja puusto toimisivat hulevettä viivyttävänä (hidastavana), imeyttävänä ja haihduttavana rakenteena toisin kuin asfaltti, joka on lähes täysin vettä läpäisemätön materiaali, jota pitkin vesi myös on kulkeutunut B-rakennukselle ja sen sisään.

Asiassa lienee riidatonta, että vesiä on kulkeutunut kaupungin ojasta kiinteistölle. Sen sijaan selvää ei ole se, kuinka suuri osa kiinteistöllä olleista vesistä on kiinteistön omia hulevesiä. Vesiä on kulkeutunut kiinteistölle etenkin kiinteistön pohjoispuolelta. Vahingonkorvausvelvollisuuden kannalta merkittävää on kuitenkin kyseisen kiinteistön ja ojan välinen korkeusasema. Kiinteistön lvi-kuvasta vuodelta 2015 käy ilmi, että tontin pohjoiskulman korkeusasema on +79,90. Kiinteistöllä sijaitsevan C-rakennuksen lattiapinta on korkeusasemassa +80,30. Kiinteistön saneeraussuunnitelman (2023) mukaan vahingoittuneen B-rakennuksen lattiapinta 1. kerroksessa on ilmeisimmin korkeusasemassa +79,60. Erityisen merkityksellistä asiassa on kuitenkin kiinteistön padotuskorkeus, eli korkeus jolle kiinteistön tulee vedennousu sallia. Tämä korkeus on +81,40. Käytännössä kiinteistön tulee olla varautunut siihen, että vesi voi alueella nousta noin 1,5 metriä korkeammalle kuin mikä tontin pohjoiskulman korkeusasema tällä hetkellä on. Kiinteistöllä sijaitseva B-rakennus on taasen rakennettu alun perinkin lähes 2 metriä sadeveden padotuskorkeuden alapuolelle. C-rakennus, joka sekkin on rakennettu noin yhden metrin verran padotuskorkeuden alapuolelle, on kuitenkin säilynyt kuivana, vaikka kaupungin oja on nimenomaan C-rakennuksen vierellä tulvinut.

Riidatonta on, että kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset on rakennettu padotuskorkeuden alapuolelle. Mikäli rakennukset olisi rakennettu hyvän rakentamistavan mukaisesti padotuskorkeuden yläpuolelle tai mikäli kiinteistöllä olisi varauduttu siihen riskiin, jonka padotuskorkeuden alapuolelle rakentaminen aiheuttaa, ei vahinkoa olisi kiinteistölle aiheutunut.



Pohjantähden näkemys siitä, että kaupunki olisi toiminut asiassa huolimattomasti viitanee siihen, että kaupunki on perannut kyseisen ojan vahinkotapahtuman jälkeen. Tässä lausunnossa aikaisemmin viitatus perkausraportin perusteella tilanne on kuitenkin se, että ojan perkaaminen ei olisi estänyt nyt käsiteltävää vahinkotapahtumaa. Kaupunki on myös perannut ojaa aikaisemmin, viimeksi vuonna 2019, jolloin myös perkausraportti on laadittu. Kaupungin näkemyksen mukaan kaupunki ei ole edellä mainitut toimenpiteet huomioon ottaen toiminut tuottamuksellisesti vahinkotapahtumaan nähden, vaan kaupungin toiminta kunnossapidon osalta on ollut päinvastoin suunnitelmallista.

Pohjantähden viittaus tulvariskilainsäädäntöön on kaupungin näkemyksen mukaan virheellinen. Yksikään tulvariskien hallinnasta annetun lain mukainen kriteeri ei täyty. Tampereella tehdyllä kolmella eri arviointikierröksellä ei ole todettu yhtäkään edellä mainitun lain tarkoittamaa tulvariskikohdetta.

Edellä kerrottu sekä kokonaisuus huomioon ottaen, Tampereen kaupunki ei ole toiminut vahinkotapahtumaan nähden tuottamuksellisesti tai tahallisesti. Syy-yhteyttä kaupungin väitetyyn puutteelliseen toimintaan ja aiheutuneen vahingon välillä ei ole olemassa. Kiinteistön hulevesien hallinnasta ei kaupungilla ole erityisen tarkkaa kuvaa, mutta kaupunki kuitenkin toteaa, että kiinteistö olisi voinut ja sen olisi tullut välttää vahinko muun muassa asianmukaisella viemäroinnillä, pumppauksella, pengertämisellä, kaavan mukaisella rakentamisella ja ennen kaikkea rakentamisella padotuskorkeus huomioiden. Edellä kerrotuista syistä johtuen Pohjantähden takaisinsaantivaatimus tulee hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana.

LAATI Tampereella 26.11.2024



Kim Pråhl, juristi

