



Päiväys

3.9.2026

Diaarinumero

1677/03.04.04.04.20/2024

JULKINEN KUULUTUS

Vaasan hallinto-oikeuden päätös vesilain mukaisessa korvausasiassa

Kuulutuksen julkaisupäivä Vaasan hallinto-oikeuden verkkosivuilla

3.9.2026

Päätöksen tiedoksisaantipäivä

Hallintolain 62 a §:n 3 momentin mukaan päätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkaisemisajankohdasta.

Päätöksen tiedoksisaantipäivä **10.9.2026**

Asia

Vaasan hallinto-oikeuden päätös 3.9.2026 nro 1063/2026, valitus vesitalousasiassa, Oulu.

Vastapuoli

Oulun Energia Oy

Kuulutuksen ja päätösasiakirjan nähtävilläpito

Tämä kuulutus ja päätösasiakirja pidetään nähtävillä **3.9.2026 – 12.10.2026**

Vaasan hallinto-oikeuden verkkosivuilla osoitteessa:

<https://tuomioistuimet.fi/hallintooikeudet/vaasanhallinto-oikeus/fi/index/hallinto-oikeudenkuulutukset/paatoskuulutukset.html>

Muutoksenhakuohjeet

Ohjeet valituksen tekemiseen löytyvät kuulutetun päätöksen muutoksenhakua koskevasta osasta sekä siihen liitetystä valitusosoituksesta. Valitusaika päättyy **12.10.2026**.



3.9.2026

Dnro 1677/03.04.04.04.20/2024

■

Asia Valitus vesilain mukaisessa korvausasiassa

Valittajat [REDACTED] ja [REDACTED]

Vastapuoli Oulun Energia Oy

Asian aikaisemmat vaiheet

Pohjois-Suomen vesioikeus on 9.10.1992 antamallaan päätöksellä nro 54/92/2 myöntänyt Oulun kaupungille luvan aiemmin myönnetyn luvan nojalla toimivan Merikosken voimalaitoksen padotuskorkeuden korottamiseen.

Vesiylioikeus on päätöksellään 31.3.1995 nro 58/1995 muuttanut vesioikeuden päätöstä eräiltä osin, joista nyt ei ole kysymys, ja palauttanut asian uudestaan käsiteltäväksi eräiltä osin, joista myöskään ei nyt ole kysymys. Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 28.12.1995 taltionro 5387 hylännyt vesiylioikeuden päätöstä koskevat valituslupahakemukset.

Vesioikeuden päätöksellä on lisätty lupamääräykseen 6 seuraava kappale:

Erkkolan kuivatusjärjestelyjen tehostamiseksi on rakennettava hankekansion E2 liitteenä olevan piirustuksen 28.9.1990 "Merikosken voimalaitos NN +11,00 m. Hankealue E2 Erkkola. Yleissuunnitelmakartta. Rantasuojaus ym. toimenpiteet. Lisäsalaojitus. MK 1:4000" mukaiset olemassa olevan kuivatusjärjestelyn lisäsalaojitukset pumppaamoihin. Yksityiskohtainen hankesuunnitelma uusista kuivatusjärjestelyistä on esitettävä Oulun vesi- ja ympäristöpiiriin hyväksyttäväksi ennen rakennustöiden aloittamista. Yleissuunnitelmasta poiketen on rannansuuntaista salaojaa jatkettava tonttien 112-1 ja 111-3 kohdalle sekä tonteilta 62-1,3 johdettava salaoja kuivatusjärjestelyyn.

Lupaehdon B1 mukaan luvan saajan oli ennen padotuskorkeuden korottamista rakennettava muun ohella Knuutilan alueen kuivatusjärjestelyt.

Lupaehdossa B 6 on määrätty seuraavaa:

B6. Padotuskorkeuden korottamisen vaikutusten myöhempää arvioimista varten luvan saajan on laadittava tarkkailuohjelma ja toimitettava se Oulun vesi- ja ympäristöpiiriin hyväksyttäväksi.

Tarkkailuohjelman tulee sisältää riittävässä laajuudessa ainakin seuraavia tutkimuksia:

- Pohjavesiolosuhteisiin padotuskorkeuden korottamisen vaikutusten seurantaan olemassa olevan ja mahdollisesti täydennettävän havaintoverkoston perusteella.
- Rakennettavien alueellisten kuivatusjärjestelyjen toimivuuden seurantaan toimenpidealueiden pohjavesiolosuhteiden perusteella.
- Nykytilaa vastaava selvitys padotuskorkeuden korottamisen vaikutusalueella sijaitsevien talousvesikaivojen käytöstä, rakenteesta ja veden laadusta.
- Padotuskorkeuden korottamisen vaikutusalueella olevien rakennusten mahdollisten routavaurioiden ja kosteus- ja kuivatusongelmien kartoitus ennen padotuskorkeuden korottamista ja korottamisen vaikutusten seuranta.

Lupaehdossa B8 on määrätty seuraavaa:

Kaikki tässä lupapäätöksessä määrätyt työt on tehtävä rakentamisen jälkeisiä vähäisiä viimeistelytyöitä lukuunottamatta valmiiksi ennen padotuskorkeuden korottamista. Ennen padotuskorkeuden korottamiseen ryhtymistä on siitä tehtävä kirjallinen ilmoitus Oulun vesi- ja ympäristöpiirille.

Työt on tehtävä viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun lupapäätös on saanut lainvoiman. Kun työt on kokonaisuudessaan loppuun suoritettu, niiden valmistumisesta on ilmoitettava kirjallisesti vesioikeudelle sekä Oulun vesi- ja ympäristöpiirille kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa töiden päättymisestä lukien.

Rakennettavaksi määrätyt alueelliset ja kiinteistökohtaiset kuivatusjärjestelyt sekä niihin liittyvät rakenteet ja laitteet luvan saajan on pidettävä kunnossa.

Käyttöhäiriöiden varalta on rakennettaviin pumppaamoihin liitettävä asianmukaiset hälytysjärjestelmät.

Lopputarkastus

Pohjois-Suomen ympäristölupavirasto on päätöksellään 17.11.2005 nro 61/05/2 ratkaissut Merikosken voimalaitoksen padotuskorkeuden korottamista ja siitä aiheutuvien vahinkojen korvaamista koskevan vesilain (264/1961) 18 luvun mukaisen lopputarkastusta koskevan asian. Ympäristölupavirasto on lisännyt vesioikeuden 9.10.1992 antaman päätöksen nro 54/92/2 kohtaan C. määräyksiä, joista ei tässä asiassa ole kysymys.

Vaasan hallinto-oikeus on muuttanut vesioikeuden päätöstä päätöksellään 27.7.2008 nro 08/0049/1 ja korkein hallinto-oikeus päätöksellään 18.8.2009 taltionumero 1971. Muutokset eivät koskeneet seikkoja, joista nyt on kysymys.

Lupaehdon 6 lisäyksestä toimitusmiehet ovat katselmuskirjassa ja toimitusmiesten lausunnossa todenneet muun ohella, että Erkkolassa on tehty erillinen salaojitus pumppaamoinen tontille 62-5 (hankesuunnitelmassa 62-1,2). Varsinainen Erkkolanrannan kuivatusjärjestely on toteutettu kahdessa osassa. Alempi osuus alkaa tontin 62-5 rajalta ja jatkuu Männistöntien itäpuolelle. Pumppaamo on sijoitettu Ranta-Kastellin tien päähän rantaan. Ylempi kuivatusjärjestely (Knuutila) on rakennettu edellisen jatkeeksi tontin 107-9 kohdalle. Tämä kuivatus koskee myös tontteja 112-1 ja 111-3.

Uudesta lupaehdosta B6 toimitusmiehet ovat todenneet, että luvan haltija on laatinut lupaehdon mukaisen tarkkailuohjelman, jonka Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus on hyväksynyt. Tarkkailun tulokset on toimitettu ympäristökeskukselle ja Oulun kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle niiden määrääminä aikoina.

Toimitusmiesten mukaan lopputarkastuksen aikana ei ole ilmennyt mitään sellaista, minkä vuoksi voimassa olevaa lupaa tulisi täydentää vahinkoja ja haittoja estävillä tai vähentävillä määräyksillä. Voimassa olevat määräykset ovat riittävät Merikosken padotuskorkeuden korottamisesta myöhemmin mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen ja haittojen korvaamiseksi joko toimenpitein tai rahalla.

Päätös, josta valitetaan

Korvaushakemus

_____ ja _____ ovat vaatineet, että Oulun Energia Oy on velvoitettava korvaamaan heille Merikosken voimalaitoksen padotuskorkeuden nostamisesta johtuneen asuinrakennuksen kosteuden korjaustöistä aiheutunut oman työn arvo, ulkopuolisille toimijoille maksetut kulut ja hakijoiden perheelle aiheutunut ja vielä aiheutuva terveyshaaitta.

Hakijat ovat joutuneet tarkistamaan kaivojen pintaa ja hälyttämään veden korkeudesta. Työtä on aiheutunut vuosittain noin viikon ajalla lähes kahden vuosikymmenen aikana. Tämä merkitsee 15 viikon työtä eli 600 tuntia 20 euroa tunnilta, josta korvausvaatimus on yhteensä 12 000 euroa. Viimeisen kahden vuoden aikana hakijat ovat käyneet asiasta lukuisia neuvotteluja ja kirjeenvaihtoa sekä perehtyneet laajasti lainsäädäntöön ja lupapäätökseen, minkä johdosta korvausvaatimus on yhteensä 280 tunnilta 20 euroa eli yhteensä 5 600 euroa.

Hakijat ovat joutuneet uusimaan kellarin seinien pinnoitteen kahdesti ja teettämään lattianrajan suojan. Tähän on mennyt aikaa noin kolme ja puoli kuukautta eli 500 tuntia omaa työtä. Lisäksi hakijat ovat asentaneet lattialämmityksen kuivatusta varten ja uusineet lattianpäällysteen. Kellarin pinta-ala on noin 100 neliömetriä. Oma ajankäyttö on ollut yhteensä 500 tuntia, mistä korvausvaatimus on 20 euroa tunnilta eli yhteensä 10 000 euroa.

Yhtiön on myös korvattava hakijoille erikoistiivistyksissä, mittauksissa, raporteissa ja muissa töissä käytetyille ulkopuolisille tahoille maksetut 9 000 euroa.

Maalaus- ja korjaustöiden kustannukset ovat olleet 10 000 euroa. Ylimääräisen salaojajärjestelmän teko ulkopuolelle on maksanut 20 000 euroa kaivuutöineen. Tämä remonttityö sekä siihen liittyvät ulkopuoliset työt on korvattava yhteensä 39 000 eurolla.

Yhtiön tulee suorittaa korvaus hakijoiden perheenjäsenille aiheutuneista ja mahdollisesti aiheutuvista terveyshaitoista.

Yhtiö on velvoitettava korvaamaan edellä mainituista kosteusvaurioista aiheutunut rakennuksen arvon alennus tai uudelleen rakentamisen kustannukset, mikäli rakennuksessa myöhemmin ilmenee toimenpiteistä huolimatta esimerkiksi hometta ja sädesientä niin, että rakennus olisi selvästi asumiskelvoton.

Hakijat ovat vaatineet lisäksi, että yhtiö velvoitetaan tekemään hakemuksessa mainittuja toimenpiteitä sillä perusteella, että yhtiö ei ole noudattanut lupapäätösten mukaisia velvoitteita. Tältä osin kysymys on hallintopakkoasiasta. Aluehallintovirasto on ratkaissut nämä vaatimukset päätöksellään 90/2024, 28.6.2024, josta hakijat myös ovat valittaneet. Hallinto-oikeus on antanut hallintopakkoasiasta tehtyyn valitukseen eri päätöksen.

Hakijat ovat perustelleet vaatimuksiaan seuraavasti:

Hakijoiden omakotitalon kellariin on päässyt vettä ja rakenteet ovat kastuneet.

Hakijat ovat vuosina 1991–1992 rakentaneet omakotitalon osoitteeseen [REDACTED] tontti nro [REDACTED]. Vesioikeuden päätöksen lupaehto 6 edellyttää salaojaa jatkettavaksi hakijoiden talosta eteenpäin joen yläjuoksun suuntaisesti siten, että joesta tuleva paine ei ulottuisi [REDACTED] rakennuksiin. Rakennuksen kuivatuksen kannalta tarpeellista salaojan jatkamista ei ole merkitty SuunnitteluKorteksen 28.9.1990 päivättyyn piirustukseen. Alueen muut rantatontit on liitetty salaojaan tai niiden kuivatus on järjestetty muuten.

Oulun Energia Oy:n kuivatusjärjestelmä ei ole toiminut toivotulla tavalla koskaan, mikä johtuu ruosteisesta vedestä, joka on tukkinut järjestelmän. Vain yksi huuhtelukerta vuodessa ei riitä. Tukkeutumista aiheutuu hakijoiden rakennuksen alueella herkemmin, koska putki on tässä kohdassa halkaisijaltaan vain 100 mm, kun se on alempana 160 mm. Veden pinta on 20 vuoden aikana noussut ainakin yhden metrin.

Vuonna 1998 Oulun Energia Oy rakennutti rannan ja hakijoiden talon väliin lupaehtojen mukaisen salaojakuivatusjärjestelmän. Tarkoituksena oli estää joen pinnan noston aiheuttaman pohjaveden nousu talojen kellareihin. Hakijoiden talo puuttui järjestelmästä, johon sen ympärillä olevat talot liitettiin

veden nousun ja oman talon oman järjestelmän salaojajärjestelmän toiminnan parantamiseksi.

Kun vedenpintaa alettiin nostaa, hakijoiden omassa järjestelmässä pumppujen toiminta lisääntyi selvästi. Taloa rakennettaessa talon pohja oli täysin kuiva eikä pohjavesiongelmia ollut. Hakijat ovat rakentaneet vuonna 1999 omalla kustannuksellaan salaojajärjestelmän talon ulkopuolelle ja se liitettiin sovitusti Oulun Energia Oy:n rakentamaan salajärjestelmään.

Vuonna 2011 hakijat huomasivat, että heidän järjestelmänsä ei toiminut. Oulun Energia Oy:n järjestelmä oli aina keväällä tukossa ja tarkastuskaivon pinta nousi lähes metrillä. Kun Oulun Energia Oy:n järjestelmä huuhdeltiin, veden pinta laski heti normaaliin ja kaivosta näki salaojaputket. Oulun Energia Oy tulppasi hakijoiden liittymän keskustelun jälkeen, eikä Oulun Energian järjestelmää huuhdeltu tulppaamisen jälkeen.

Vuonna 2018 Oulun kaupunki laittoi Emännäntielle routaeristeet. Maita kaivettiin pois noin 1,5 metrin syvyydeltä aina rantaan saakka, jonne [REDACTED] ulottuu. Tässä työssä katkaistiin salaoja. Tällöin veden pinta nousi noin 1,5 metriä ja hakijoiden kellariin tuli kosteutta. Hakijoiden oma järjestelmä toimi, mutta ulkona oleva järjestelmä aiheutti sen, että sisällä oleva järjestelmä ei riittänyt vaan vesi nousi anturan päälle ja sieltä kosteus nousi eristeitä pitkin kellarin lattianrajaan.

Keskustelun jälkeen salaoja korjattiin vuonna 2021. Kesäkuussa 2022 Oulun Energia Oy otti vastuun putken katkeamisesta.

Luvassa edellytetään, että salaojan pitää jatkua vielä 230 metriä ylöspäin jokivartta. Tätä ei ole tehty. Se, että putki on ollut poikki, ei ole ainoa syy vesiongelmiiin vaan se, että salaoja on lopetettu liian aikaisin. Joen virtaus on hakijoiden taloa kohti juuri siinä paikassa, jossa tulisi olla salaoja lievittämässä joen aiheuttamaa pohjaveden liikettä taloa kohti.

Valituksenalainen päätös

Pohjois-Suomen aluehallintovirasto 28.6.2024 nro 91/2024 (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto)

Aluehallintovirasto on hylännyt [REDACTED] ja [REDACTED] vaatimuksen korvausten maksamisesta vanhan vesilain (264/1961) 2 luvun 27 §:n mukaisesta arvaamattomasta vahingosta. Aluehallintovirasto on hylännyt myös vaatimuksen katselmuksesta.

Aluehallintovirasto on jättänyt vaatimukset tutkimatta muilta osin eli siltä osin kuin ne perustuvat väitettyyn lupapäätöksen vastaiseen toimintaan ja siltä osin kuin ne koskevat henkilövahinkoja sekä siltä osin kuin vaatimukset ovat vanhentuneet.

Perustelut

- - -

Tutkimatta jättäminen

██████████ ovat vaatineet korvauksia talolleen aiheutuneista kosteusvahingoista, jotka hakijoiden mukaan ovat johtuneet siitä, että Oulun Energia Oy ei ole rakentanut Erkkolan-Rantakastellin kuivatusjärjestelmää luvan edellyttämällä tavalla ja Oulun Energia Oy on myös laiminlyönyt pitää alueellista kuivatusjärjestelmää kunnossa luvan edellyttämällä tavalla. Hakijat ovat lisäksi todenneet, että alueellinen kuivatusjärjestelmä ei joka tapauksessa toimi. ██████████ ovat vaatineet korvauksia myös henkilövahingoista, joita heidän talonsa kellaritilojen kastuminen edellä mainituista syistä on perheenjäsenille aiheuttanut.

██████████ ovat perustelleet korvausvaatimuksiaan ensinnäkin sillä, että Oulun Energia Oy on lupapäätöksen vastaisella toiminnallaan aiheuttanut heille vahinkoa. Näiltä osin aluehallintovirasto on katsonut, että asiassa on kysymys vanhan vesilain 11 luvun 2 §:n 3 momentin mukaisesta, ██████████ ja Oulun Energia Oy:n välisestä vahingonkorvausasiasta. Kuten lainkohdasta ilmenee, ei aluehallintovirastolla ole toimivaltaa tällaisen riidan ratkaisemiseen, vaan toimivaltainen viranomainen on käräjäoikeus.

Aluehallintovirasto on todennut vielä, että vanhan vesilain 11 luvun 3 a §:n mukaan henkilövahinkoja koskevat korvausasiat kuuluvat käräjäoikeuden toimivaltaan. Koska aluehallintovirastolla ei siten ole toimivaltaa tutkia myöskään tätä ██████████ esittämää vaatimusta, on tämäkin vaatimus jätettävä tutkimatta.

Niiltä osin kuin ██████████ ovat korvausvaatimustensa perusteena vedonneet siihen, että alueellinen kuivatusjärjestelmä ei joka tapauksessa toimi, aluehallintovirasto on katsonut, että asiassa on arvioitavana, onko luvnmukaisesta toiminnasta aiheutunut ennakoimatonta vahinkoa vanhan vesilain 2 luvun 27 §:n mukaisesti, ja todennut seuraavaa.

Pohjois-Suomen vesioikeus on 9.10.1992 antamallaan päätöksellä nro 54/92/2 myöntänyt Oulun kaupungille luvan Merikosken voimalaitoksen padotuskorkeuden korottamiseen. Vesioikeuden päätöksessä on muun ohella määrätty maksettavaksi korvauksia Oulujoen rantatilojen omistajille Merikosken voimalaitoksen padotuskorkeuden korottamisesta maa-alueille aiheutuvasta vahingosta ja haitasta tai tekemään toimenpiteitä hankkeesta aiheutuvien vahinkojen ja haittojen estämiseksi.

Oulun Energia Oy:tä ei ole velvoitettu maksamaan korvauksia ██████████, eikä heitä tietävästi ole kuultu padotuskorkeuden korottamista koskevan asian yhteydessä. Mikäli näin on, se johtune siitä, että he rakensivat talonsa vuonna 1991, eli samaan aikaan, kun asiaa jo käsiteltiin Pohjois-Suomen vesioikeudessa.

Oulun kaupunki on 1.2.2001 toimittanut ympäristölupavirastoon valmistumisilmoituksen, jonka mukaan lupapäätösten mukainen, Merikosken voimalaitoksen padotuskorkeuden korottamista koskeva hanke on valmistunut. Ympäristölupavirasto on 9.3.2001 määrännyt hankkeen valmistumista koskevan asian käsiteltäväksi vanhan vesilain 18 luvun mukaisessa lopputarkastuksessa, koska se on hankkeen laatu huomioon ottaen katsonut, että hankkeesta on saattanut aiheutua sellaista vahinkoa, jota annetuissa päätöksissä ei ole ennakoitu aiheutuvan. Lopputarkastuksen tarkoituksena on ollut selvittää hankkeesta aiheutuneet edellyttämättömät (ennakoimattomat) vahingot.

Toimitusmiehet ovat lopputarkastuslausunnossaan todenneet, että lopputarkastuksen aikana on ilmennyt joitakin tilakohtaisia ennalta arvaamattomia vahinkoja tai haittoja. [REDACTED] kiinteistön osalta ei lopputarkastuksen yhteydessä ole esitetty vahinko- tai korvausvaatimuksia.

Pohjois-Suomen ympäristölupavirasto on 17.11.2005 antanut lopputarkastuksen toimittamista koskevan päätöksen nro 61/05/2. Päätöksen mukaan lopputarkastuksessa on ilmennyt, että Merikosken voimalaitoksen padotuskorkeuden korottaminen on toteutettu niin kuin vesilaissa ja pääosin Pohjois-Suomen vesioikeuden päätöksessä nro 54/92/2, jota vesiyläioikeus on 31.3.1995 antamallaan päätöksellä osittain muuttanut, on määrätty. Edelleen lopputarkastuksen toimittamista koskevan päätöksen ratkaisun perusteluissa on todettu, että Merikosken voimalaitoksen padotuskorkeuden korottamisesta on luvan myöntämisen jälkeen arvioitu syntyneen myös sellaista vahinkoa, jota lupaa myönnettäessä ei ole edellytetty. Nämä vahingot on määrätty päätöksessä korvattavaksi tai toimenpitein korjattavaksi uusista lupaehdoista ilmenevästi.

[REDACTED] kiinteistön osalta päätöksessä ei ole määrätty korvauksia tai toimenpiteitä ennakoimattomien vahinkojen osalta. Aluehallintoviraston asianhallintajärjestelmästä (USPA) ilmenee, että päätöksen nro 61/05/2 antamisesta on toimitettu tieto myös [REDACTED] eivät ole valittaneet päätöksestä.

Vanhan vesilain 2 luvun 27 §:n 2 momentin mukaan ennakoimattomista vahingoista on haettava korvauksia aluehallintovirastolta kymmenen vuoden kuluessa rakennustyön valmistumisilmoituksen tekemisestä tai, jos rakennustyötä ei ole saatettu loppuun ennen valmistumisilmoituksen tekemistä, rakennustyön loppuun saattamisesta. Tässä asiassa lupapäätöksessä ei ole varattu korvausasian vireille laittamiselle pitempää aikaa kuin edellä mainittu vesilaissa säädetty aika. [REDACTED] olisi siis tullut laittaa vireille vahinkoa koskeva korvaushakemus aluehallintovirastossa kymmenen vuoden kuluessa vanhan vesilain 12 §:n 3 momentissa tarkoitetun rakennustyön valmistumisilmoituksen (1.2.2001) tekemisestä, eli tässä tapauksessa viimeistään 31.1.2011.

Aluehallintovirasto on todennut, että [REDACTED] ovat olleet tietoisia Merikosken voimalaitoksen padotuskorkeuden korottamista koskevasta hankkeesta ja heitä on kuultu ainakin hankkeen lopputarkastuksen yhteydessä vuonna 2001,

jolloin heillä oli jo tässä asiassa saadun selvityksen mukaan tiedossa talonsa kellarin kosteusongelma. He eivät kuitenkaan lopputarkastuksessa vaatineet korvauksia heille hankkeesta aiheutuneista vahingoista, eivätkä he myöskään valittaneet lopputarkastusta koskevasta päätöksestä. [REDACTED] ovat kuitenkin olleet ainakin vuosina 1999, 2001 ja 2011 sekä 2020 yhteydessä Oulun Energia Oy:hyn talonsa kosteusongelmista sekä alueellisen kuivatusjärjestelmän putkiston huuhtelemisesta. Korvaushakemusta he eivät ole aikaisemmin laittaneet vireille aluehallintovirastossa. Nyt kysymyksessä oleva korvaushakemus on tullut vireille 21.8.2023, eli säädetyn kymmenen vuoden määräajan jälkeen. Näin ollen korvausvaatimus on jätettävä vanhentuneena tutkimatta.

Edellä mainituilla perusteilla aluehallintovirasto on jättänyt [REDACTED] korvausvaatimuksia koskevan asian osittain toimivaltaansa kuulumattomana ja osittain vanhentuneena tutkimatta.

Arvaamattomasta syystä aiheutunut vahinko

Vanhan vesilain 2 luvun 27 §:n 2 momentin mukaan korvausta voidaan hakea määräajasta riippumatta arvaamattomasta syystä aiheutuvasta vahingosta. Lainkohdassa mainitaan esimerkkinä tällaisesta syystä rakennelman sortuminen.

[REDACTED] esittämän selvityksen mukaan heidän kellarinsa kosteusongelma on jatkunut 1990-luvulta lähtien, eikä heidän esittämänsä syytä, eli keskeisimmin alueellisen kuivatusjärjestelmän pitkäaikaista toimimattomuutta, voida pitää vanhan vesilain tarkoittamana vahingon arvaamattomana syynä.

Osapuolet ovat lisäksi tuoneet esille, että Oulun Energia Oy:n alueellisen kuivatusjärjestelmän putkisto rikkoutui Oulun kaupungin teettämien routaeristeiden rakennustöiden yhteydessä [REDACTED] talon läheisyydessä vuonna 2018 aiheuttaen heille kosteusongelmaa kellarin.

Aluehallintovirasto on katsonut, että putken rikkoutumista Oulun kaupungin rakennustöiden takia ei myöskään voida pitää vanhan vesilain 2 luvun 27 §:n tarkoittamana arvaamattomana, rakennelman sortumiseen verrannollisena tapahtumana, josta luvan haltija voitaisiin saattaa korvausvastuuseen.

Edellä esitetyn perusteella aluehallintovirasto on katsonut, että hakemus on näiltä osin hylättävä.

- - -

Vaatimukset hallinto-oikeudessa

[REDACTED] a [REDACTED] ovat vaatineet, että hallinto-oikeus kumoaa aluehallintoviraston päätöksen ja hyväksyy heidän aluehallintovirastolle esittämänsä vaatimukset.

Valittajat ovat vaatineet, että hallinto-oikeus järjestää asiassa katselmuksen, jotta alue ja alueella väitetyt kuivatusjärjestelmän olemassaolo voidaan havainnoida.

Vielä valittajat ovat vaatineet, että Oulun Energia Oy velvoitetaan korvaamaan heidän oikeudenkäyntikulunsa.

Perustelut

Asiassa on kyse siitä, onko Pohjois-Suomen vesioikeuden 5.10.1992 antaman päätöksen nro 54/92/2 määräyksiä noudatettu. Päätös koskee Oulujoen pinnan nostoa Merikosken voimalaitoksen tehokkuuden lisäämiseksi Oulun Energia Oy:n hakemuksesta. Kyse on erityisesti kuivatusjärjestelmän toiminnan tarkkailemisesta ja järjestelmän toimivuudesta huolehtimisesta.

Valittajien Oulussa osoitteessa [REDACTED] sijaitseva omakotitalo on rakennettu vuonna 1991 Oulujoen välittömään läheisyyteen. Omakotitalon kellaritiloissa on havaittu kohonneita kosteuksia seinän alaosissa koko kellarin alueella. Seinän alaosan pinnoitteet ja tasoitteet ovat paikoin selkeästi vaurioituneet. Asiaa selvitettäessä on käynyt ilmi, että kellaritilojen kastuminen on seurausta Oulujoen pinnan nostosta.

Oulun Energia Oy on hakenut ja saanut Pohjois-Suomen vesioikeudelta päätöksellä nro 54/92/2 luvan Oulujoen pinnan nostoa varten Merikosken voimalaitoksen tehokkuuden lisäämiseksi. Päätöksessä edellytettiin, että Oulun Energia Oy rakentaa alueelle kuivatusjärjestelmän. Talolle aiheutunutta vahinkoa selvitettäessä on havaittu, että lupaehdoissa edellytettyä alueellista kuivatusjärjestelmää ei ole rakennettu suunnitelmien mukaisesti. Järjestelmän kunnossapidossa on ollut puutteita ja siinä on tapahtunut rikkoontumisia. Kuivatusjärjestelmässä on ollut tukoksia, joita on huuhdeltu vuosittain. Järjestelmä ei ole toiminut toivotulla tavalla muun muassa ruosteisen veden takia.

Kellarin tarkastuskaivoissa on havaittu salaojissa vedenpinnan olleen normaalilla tasolla. Myös ulkopuolella vesipinta oli normaalilla tasolla, mutta lähempänä kaupungin puolella olevaa linjaa vesipinta salaojassa oli korkea.

Talon vaurioitumisesta on aiheutunut [REDACTED] perheelle terveysongelmia sekä taloudellista haittaa. Havaittujen vaurioiden vuoksi talon arvo on laskenut ja sen myyminen tulevaisuudessa on vaikeaa. Vaurioiden korjaamisen lisäksi on varmistuttava myös siitä, että alueelle rakennettu kuivatusjärjestelmä toimii.

Kellaritilojen kastuminen on todettu valitukseen liitettyissä Oulun Kosteustutkimuksen raportissa 20.8.2021 sekä FCG Finnish Consulting Group Oy:n raportissa 11.10.2022, jossa erityisesti on todettu kellaritilojen kastuneen syystä, ettei alueellista kuivatusjärjestelmää ole kaikilta osin toteutettu sekä myös sen vuoksi, että kuivatusjärjestelmä on vaurioitunut Oulun kaupungin

alueella suorittamien routavauriokorjausten vuoksi vuonna 2018 ja vauriot on korjattu vasta vuonna 2021.

Vesioikeuden päätöksessä nro 54/92/2 on määrätty rakennettavaksi alueelliset ja kiinteistökohtaiset kuivatusjärjestelyt sekä niihin liittyvien rakenteiden ja laitteiden kunnossapidosta. Valittajien kiinteistöllä sijaitsevalle omakotitalolle aiheutunut vahinko huomioiden päätöksen mukaiset määräykset eivät ole toteutuneet.

Aluehallintovirasto on päätenyt virheelliseen johtopäätökseen, kun se on todennut, että kuivatusjärjestelmä olisi rakenteeltaan luvan mukainen. Aluehallintovirasto on todennut asiassa saadusta selvityksestä ilmenevän, että padotuskorkeuden korottamishankkeen ja siten myös kuivatusjärjestelmän toteutus on tutkittu ja ratkaistu Pohjois-Suomen vesioikeuden päätöksellä 59/92/2 ja että suunnitelmat on hyväksytetty Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa vuonna 1997. Edelleen padotuskorkeuden korottamisen vaikutukset ja kuivatusjärjestelmän toimivuus on tarkistettu lopputarkastuksessa, jonka yhteydessä on todettu, että kuivatusjärjestelyt olisi rakennettu luvassa edellytetyllä tavalla.

Valittajien käsityksen mukaan asiaa on tarkasteltu asiakirjatasolla ja on uskottu virheellisiä väitteitä siitä, että on toimittu suunnitelmien mukaisesti ja että kuivatusjärjestelmä toimii suunnitellusti. Ottaen huomioon valittajien omakotitalon kellarissa todettujen vaurioiden selvittelyn yhteydessä saatu ja aluehallintovirastolle toimitettu selvitys, ei näin voi olla.

Alueen kuivatusjärjestelmän salaojaputkien koko tulisi olla halkaisijaltaan 160 mm. Putken koko on nyt yläjuoksulla 100 mm ja alempana 160 mm. Aluehallintovirasto on katsonut, että kuivatusjärjestelmää ei voida pitää luvan vastaisena sen vuoksi, että toteutuksessa on käytetty joltain osin putkia, joiden halkaisija on 100 mm eikä putkia, joiden halkaisija on 160 mm. Kuivatusjärjestelmän tulee olla toteutukseltaan suunnitelman mukainen ja sen tulee toimia. Putkien koolla on merkitystä järjestelmän toimivuuteen. Putkistoissa on havaittu tukkeumia, joita on vuosittain huuhdeltu. Putken halkaisijan pieni koko edesauttaa tukkeuman syntymistä.

Valituksenalaiseen päätökseen on kirjattu, että valittajien kiinteistö sijaitsee Erkkolan-Rantakastellin rannan suuntaisen kuivatusjärjestelmän alueella. Alueen kuivatusjärjestelmä on järjestetty kahdessa osassa. Suomen Salaojakeskus Oy:n piirustuksista ilmenee, että Erkkolan-Rantakastellin kuivatusjärjestelmä päättyy noin 60 metriä valittajien talon jälkeen rannan suuntaisesti kaakkoon päin mentäessä ja Knuutilan alueen kuivatusputkisto alkaa tästä noin 50 metrin päästä. Päätökseen kirjattu tieto on virheellinen. Kuivatusputkisto ei todellisuudessa ala 50 metrin päästä, kuten sen pitäisi alkaa.

Salaojitusta ei ole toteutettu valittajien kiinteistöltä edelleen jokivartta ylemmäksi mentäessä, vaikka lupaehdot tätä edellyttävät. Salaojajärjestelmä ei voi toimia oikein, koska se päättyy liian aikaisin. Kyse on osuudesta, jossa joki virtaa suoraan kohti valittajien kiinteistöä.

Valituksenalaiseen päätökseen on kirjattu, että valittajien kiinteistöä lähinnä olevat pohjaveden tarkkailupisteet ovat putket nro 173 ja 173B. Nämä tarkkailuputket sijaitsevat noin 500 metriä valittajien talosta Oulujoen alavirtaa luoteeseen. Valittajien kiinteistön lähellä ei sijaitse putkea, johon olisi kohdistettu seuranta. Näin ollen tarkastusten perusteella ei ole tietoa siitä, mikä vedenpinnan taso on kiinteistön kohdalla.

Valittajat ovat havainneet, että ylempänä Knuutilan kuivatusjärjestelmään kuuluvassa, Tarhurintien lähistöllä sijaitsevassa putkessa vedenpinta on noin 50–70 cm maanpinnasta.

Kuivatusjärjestelmän toimivuudessa on paikkakohtaista vaihtelua. Valittajien kohdalla kuivatusjärjestelmä on toteutettu käyttäen halkaisijaltaan liian pientä putkikokoa, alempana käytetyn putken ollessa isompaa. Kun mittauksia on suoritettu kiinteistöä alempana olevalla osuudella, jossa järjestelmän toimivuutta selittää osaltaan isompi putkikoko, eivät suoritettut mittaukset anna oikeaa kuvaa järjestelmän toiminnasta jokivartta ylemmäksi siirryttäessä.

Valitukseen liitetyn pohjavesitarkkailun (AFRY) yhteenvedossa 2007–2022 on kohdassa 6.2 todettu alueella 2 Pohjantien silta – Ranta-Kastelli seurannassa olleen 13 putkea. Oulujoen eteläpuolella on havaittu pohjaveden keskimääräisissä pinnoissa kohoamista. Putkessa 65 on havaittu nousua lähes metri. Huomioitavaa on, että lähekkäinkin sijaitsevien putkien pohjavesipinnat eroavat toisistaan. Tämä osoittaa, että pohjaveden korkeus voi vaihdella lyhyelläkin matkalla, jolloin padotuskorkeuden nosto ja kuivatusjärjestelmän toimivuus voivat vaihdella eri kiinteistöillä. Alueella tehdyillä putkien siirroilla on todettu olevan vaikutusta pohjavesitasojen vaihteluun.

Erkkolan sillan itäpuolella on havaittu lievää nousua padotuskorkeuden noston jälkeen putkessa 170. Putki sijaitsee joen rantavyöhykkeellä kuivatuksen vaikutuspiirissä. Alueella on tapahtunut rautasakan aiheuttamaa salaojien tukkeutumista.

Ranta-Kastellin alueella (Kauppilanranta) sijaitsevassa putkessa 173 pohjaveden pinnankorkeus on noussut vuodesta 2006 asti. Vuonna 2021 se oli tasossa 11,23.

Alueella 3, Myllyoja (Ranta-Kastelli) – Saarelansaari on todettu olevan seurannassa neljä pohjavesiputkea. Knuutilanrannassa sijaitsevassa putkessa vesipinta on kohonnut ja se on vakiintunut ylemmälle tasolle. Kuivatusjärjestelmän alueella, jossa sijaitsee putki 188, purkuputken on todettu olleen tukossa, millä lienee ollut vaikutusta alueen vesipintojen tasoon. Putki on raportin mukaan puhdistettu vuonna 2021.

Tulosten tarkasteluosiossa todetaan, että padotuskorkeuden nostosta aiheutuva pohjavedenpinnan nousu voi olla tarkastelualueen alajuoksulla enintään korotuksen suuruinen eli 0,5 m. Padotuskorkeuden noususta on mitä ilmeisimmin tapahtunut pohjavedenpintojen nousua paikoin joen ranta-alueilla. Pinnankorkeuden vaihteluita tai muutossuuntia on havaittavissa joissakin tarkastelupisteissä.

Ottaen huomioon pohjavesitarkkailun raportissa esitetty, padotuskorkeuden nostamisella on ollut merkitystä vedenpinnan tasoihin. Vaihtelu on voinut olla suurta myös lähekkäin sijaitsevilla mittauspisteillä. Salaojissa on havaittu tukoksia. Raportti tukee käsitystä siitä, että padotuskorkeuden nostamisella, alueellisella kuivatusjärjestelmällä ja muilla Oulun Energia Oy:n vastuulle kuuluvilla toimilla on ollut merkitystä valittajien kiinteistön kellarin kastumiseen ja aiheutuneeseen vaurioon.

Kuivatusjärjestelmän kunnossapidosta valittajat ovat lausuneet, että aluehallintovirasto on päätenyt asiassa virheelliseen lopputulokseen siltä osin kuin se on katsonut, että Oulun Energia Oy ei ole laiminlyönyt lupapäätöksestä ilmeneviä velvollisuuksiaan vesilain 14 luvun 4 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Erkkolan ja Ranta-Kastellin rannansuuntaisen salaojituksen huuhtelua on toteutettu Oulun Energia Oy:n kertoman mukaan vähintään kerran vuodessa tarvittavilta osin vuodesta 2011 alkaen ja vähintään kahdesti vuodessa tarvittaessa osin vuodesta 2023 alkaen.

Huomioon ottaen se, että alueellisen kuivatusjärjestelmän toimivuus edellyttää järjestelmän (putkistojen) huuhtelua, on huuhtelujen oikea-aikaisella toteuttamiselle iso merkitys järjestelmän toimivuuteen. Koska putkistoihin on huuhtelukertojen välillä syntynyt tukoksia, ei huuhtelua ole suoritettu riittävästi. Tukkeutunut putkisto ei voi toimia suunnitellulla tavalla. Putkistojen tukkeutumista sekä järjestelmän toiminnan seurannan laiminlyöntiä osoittavat myös valitukseen liitetty sähköpostiviestit, joissa on todettu tukos ja vesipinnan tason nousu [REDACTED] kohdalla ja että myös aiempi huuhtelu ollut tulokseton.

Yleisesti ottaen kunnossapidon voidaan katsoa tarkoittavan, että putket pidetään toimintakuntoisina ja mahdolliset rikkoutuneet osat korjataan. Näin ollen aluehallintovirasto on virheellisesti katsonut, että Oulun Energia Oy ei ole rikkonut lupaehtoja kuivatusjärjestelmän toiminnan tarkkailun ja kunnossapidon osalta.

Vuonna 2018 tapahtunut putken rikkoutuminen on selvä osoitus siitä, että kunnossapitovelvollisuus on laiminlyöty. Tätä osoittaa se, että asian selvittäminen ja putken korjaaminen on kestänyt useita vuosia ja rikkoontunut putki on tullut korjatuksi vasta vuonna 2021. Putken rikkoontuminen ei ole voinut olla vaikuttamatta alueellisen kuivatusjärjestelmän toimivuuteen.

Kiinteistökohtaisen kuivatusjärjestelmän osalta aluehallintovirasto on katsonut, että asiassa on kysymys valittajien vireille panemasta hallintopakkohakemuksesta ja aluehallintovirasto on tutkinut vain, onko Oulun Energia Oy laiminlyönyt noudattaa lupapäätöstä. Valittajien kiinteistölle rakennetulla kiinteistökohtaisella kuivatusjärjestelmällä on kuitenkin asiassa merkitystä, kun tarkastellaan kiinteistöllä sijaitsevan omakotitalon kellarin kastumisen syitä. Kun kiinteistökohtainen kuivatusjärjestelmä on suunniteltu ja toteutettu rakentamisajankohtana toimivaksi ja sen on edelleen todettu

toimivan, on se osoitus siitä, että alueellinen kuivatusjärjestelmä ei toimi, koska Oulujoen vedenpinnan nostamisen jälkeen kellaritilat ovat kastuneet.

Valittajien omistamalla kiinteistöllä sijaitsevalle kiinteistölle aiheutuneet vahingot on todettu FCG Finnish Consulting Group Oy:n raportissa 11.10.2022 ja Oulun Kosteustutkimus Oy:n raportissa 20.8.2021.

FCG Finnish Consulting Group Oy:n raportissa 11.10.2022 on selvitetty padotuksen vaikutusta pohjaveden korkeusasemaan ja edelleen valittajien omakotitalon kellaritilojen kosteusvaurioihin.

Raportin mukaan vuosina 1991–1992 rakennetun omakotitalon kellarin lattiataso on NN +11,77 omistajan ilmoituksen mukaisesti. Salaojituksen kuivatustaso on salaojasuunnitelman ja mittauksen perusteella ylimmillään NN +11.10.

Rakennuksen kellaritilojen alapohja on salaojitettu sisäpuoleltaan rakentamisen yhteydessä kesällä 1991. Kellarin alapohjan rakennustyö on tehty kuivissa olosuhteissa, mikä on todettavissa rakennusaikaisista valokuvista. Salaojitusta on tehostettu vuonna 1998 ulkopuolisella salaojituksella. Salaojavedet kootaan painovoimaisesti kokoojakaivoon, josta ne edelleen pumpataan kaupungin hulevesiviemäriin. Kuivatusvesien purkamiselle kaupungin järjestelmään on lupa.

Raportissa rakennuspohja on todettu kuivatetun tehokkaasti ja poikkeuksellisen hyvin verrattuna tavanomaiseen kellarillisen tilan kuivatukseen. Edelleen on todettu, että padottamisen lupaehtojen edellyttämä alueellinen kuivatusjärjestelmä on tehty SuunnitteluKorteksen 28.9.1990 päivätyn suunnitelman mukaisesti. Suunnitelmaa on myöhemmin täydennetty lupaehtojen laajennusvaatimusten mukaisesti. Alueellisen kuivatuksen laajennusta ei ole tehty.

Oulun kaupunki on tehnyt [REDACTED] routavauriokorjauksia vuonna 2018, jonka yhteydessä kuivatusjärjestelmä on vaurioitunut. Vaurioitumisen seurauksena pohjavesi on noussut. Vaurio on korjattu vuonna 2021.

Alueellinen kuivatusjärjestelmä on suunniteltu pitämään alueen pohjavesi lupaehtojen mukaisesti hallitulla tasolla, niin ettei se aiheuta vahinkoa kiinteistöille. Suunnitelmaa ei ole kaikilta osin toteutettu. Järjestelmässä on ollut tukoksia ja se ei ole toiminut vaaditulla tavalla. Pohjavesi on noussut sallittua tasoa korkeammalle. Järjestelmä ei ole myöskään luotettava purkureitti kiinteistökohtaisen kuivatusvesien purkamiselle.

Oulun Kosteustutkimus Oy:n raportin 20.8.2021 mukaan kiinteistön kellaritiloissa on havaittu jatkuvaa kosteushaittaa, joka on todettu mittauksin 3.8.2021. Samassa yhteydessä on kuvattu kiinteistön salaojaputkisto ja todettu se toimivaksi. Kohteen kuivatusjärjestelmän on todettu olevan riittävä pitämään kellaritilojen alapohja kuivana tilanteessa, jossa ulkopuolinen pohjavesitaso on rajoitettu ja kuivatettu padotuksen lupaehtojen mukaisesti. Sisäpuolisessa salaojakaivossa vedenpinnan on todettu olevan normaalilla

tasolla. Ulkopuolisessa salaojassa vesipinta on ollut normaali. Kaupungin puolella vesipinta oli salaojassa korkea.

Valittajat ovat 12.11.2024 toimittaneet hallinto-oikeudelle kartoitusraportin 31.10.2024 OKT Oulun Kosteustutkimus Oy. Valittajat ovat katsoneet raportin osoittavan, että tarkastuskaivoissa on havaittu selkeä vedenpinnan nousu. Tarkastuskaivosta tulpattu [REDACTED] kiinteistön suuntaan lähtevä linja. Alueellinen kuivatusjärjestelmä on toteutettu suunnitelmien vastaisesti tai ainakaan se ei toimi suunnitellulla tavalla.

Asian käsittely ja selvittäminen hallinto-oikeudessa

Hallinto-oikeus on tiedottanut valituksesta julkisella kuulutuksella. Tieto kuulutuksesta on julkaistu Oulun kaupungissa.

Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta on pyydetty lausunto valituksesta. Hallinto-oikeus on varannut tilaisuuden vastineen antamiseen valituksesta Oulun kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselle ja Oulun kaupungin kaavoitusviranomaiselle.

Pohjois-Suomen aluehallintovirasto on ilmoittanut lausuntonaan, että aluehallintovirastolla ei ole lisättävää siihen, mitä valituksenalaisten päätösten ratkaisuihin ja perusteluihin on sanottu.

Oulun kaupungin rakennusvalvonta on antanut vastineen, joka koskee alueen viemäröintiä, hulevesijärjestelmää ja valittajien rakennuksen rakennuslupaa sekä niiden vaikutusta rakennuksen kosteusvaurioon. Kyseessä on kiinteistö [REDACTED] ([REDACTED]). Kiinteistölle on rakennettu omakotitalo. rakennusluvalla numero 564-1991-675. Käyttöönottokatselmus on tehty 19.8.1992 ja lopullinen loppukatselmus 28.12.1998.

Rakennusvalvonnan sähköisessä arkistossa on rakentamisajankohdan liitoslausunto jätevesille ja tonttivesijohdolle vuodelta 1991. Tässä ei osoiteta salaojavesille purkupaikkaa.

Lisäksi arkistossa on 6.8.1994 annettu liitoslausunto, jossa sanotaan: ”Salaojat saa pumpata talohaaraviemärin kautta jv-viemäriverkostoon niin kauan kunnes Emännänpolulle tai Männistöntielle rakennetaan sv-viemäri”. Tässä jv-viemäri tarkoittaa jätevesiviemäriä ja sv-viemäri sadevesiviemäriä.

Kiinteistöllä on aluehallintoviraston valituksenalaisesta päätöksestä ilmenevien kertomusten mukaan kaksi salaojajärjestelmää; alkuperäinen rakentamisaikainen sekä vuonna 1999 rakennettu Oulun Energian aluekuivatusjärjestelmään liitetty järjestelmä. Vuonna 1999 rakennettu järjestelmä on vuonna 2011 tulpattu eikä siis ilmeisesti ole enää toiminnassa.

Rakennusvalvonnalla ei ole käytössään kiinteistön salaojajärjestelmien suunnitelmia, joten ratkaisujen vaatimustenmukaisuudesta ei voida lausua.

Alkuperäisessä LVI-asemapiirustuksessa ei ole esitetty salaoja- tai sadevesiviemäreitä. Kiinteistölle on haettu vuonna 2012 lupa maalämpökaivojen poraamiselle. Tässä suunnitelmassa on esitetty yksi salaojien purkuputki, joka vaikuttaa johtavan jätevesiviemäriin.

Emännänpolulle on rakennettu kunnan hulevesiviemäröinti vuonna 1999. Kiinteistöllä on mahdollisuus liittyä tähän verkostoon, liitospaikka tulisi olemaan rakennuksen edustalla olevassa hulevesikaivossa. Tarkat liitostiedot on saatavissa Oulun Vedeltä.

Rakennusvalvonnalla ei ole tietoa siitä, mihin salaojan purku taikka purut on nyt toteutettu. Liitoslausunnon perusteella molempien järjestelmien purku olisi tullut toteuttaa kaupungin hulevesiverkostoon.

Rakennusvalvonta ei ota kantaa alueellisen kuivatusjärjestelmän toimintaan tai toimimattomuuteen. Joka tapauksessa kiinteistön omistajalla on velvollisuus pitää rakennuksensa jatkuvasti sellaisessa kunnossa, että se täyttää olennaiset vaatimukset koskien terveellisyyttä ja turvallisuutta. Tehtyjen tutkimusten perusteella rakennuksen rakenteet ja järjestelmät mahdollistavat rakennuksen kastumisen haittaa aiheuttavalla tavalla. Kiinteistön sisäisen kuivatusjärjestelmän toiminta sekä rakenteiden vedeneristyskyky tulee siis varmistaa. Kuivatusjärjestelmän tulisi kyetä pitämään pohjaveden taso rakennuksen perustusten alapuolella.

Huomioitavaa on myös, että kosteusrasitus on havaittu useita vuosia ennen rakennuksen valmistumista (loppukatselmusta).

Kiinteistön salaojien purku on mahdollista toteuttaa Oulun kaupungin hulevesiverkostoon.

Oulun kaupungin kaavoitusviranomainen on vastineessaan selvittänyt Oulujoen etelärannalla sijaitsevan alueen asemakaavoitusta ja sitä, miten siinä tai yleensä on huomioitu tonttikohtainen kuivatus ja hulevesien johtaminen.

Kyseessä olevan korttelin 113 kohdalla ja osassa Emännänpolkua on voimassa ympäristöministeriön 3.4.1991 vahvistama asemakaavan muutos (564-1366), jossa korttelin käyttötarkoitus muutettiin asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialueesta erillispientalojen korttelialueeksi.

Ympäröivillä korttelialueilla ja yleisillä alueilla sekä myös osassa Oulujoen vesialuetta on voimassa ympäristöministeriön 25.10.1985 vahvistama asemakaava (564-1076), joka on tämän alueen ensimmäinen asemakaava. Kummassakaan asemakaavassa tai sen selostuksessa ei ole kerrottu kuivatuksesta. Alueen kuivatusjärjestelyt on voitu tarkastella kaavoituksen yhteydessä, mutta tarkasteluja ei ole dokumentoitu.

Padotuskorkeuden nosto tai alueelle rakennetut kuivatusjärjestelyt eivät ole kaavojen vastaisia, eivät vaikeuta kaavojen toteuttamista, eivät vaikeuta alueiden käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen eivätkä aiheuta haittaa kaavassa osoitetulle alueiden käytölle.

Hallinto-oikeus on varannut tilaisuuden Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueelle ja Oulun kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle antaa vastine valituksesta ja Pohjois-Suomen aluehallintoviraston lausunnosta sekä Oulun kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen ja Oulun kaupungin kaavoitusviranomaisen vastineesta.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on ilmoittanut, että se ei anna vastinetta.

Oulun kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen ei ole antanut vastinetta.

Hallinto-oikeus on varannut Oulun Energia Oy:lle tilaisuuden antaa vastine valituksesta, Pohjois-Suomen aluehallintoviraston lausunnosta, Oulun kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen vastineesta, Oulun kaupungin kaavoitusviranomaisen vastineesta sekä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueen vastineesta ja Oulun kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle vastineesta.

Oulun Energia Oy on vastineessaan vaatinut, että hallinto-oikeus hylkää valittajien valituksessaan esittämät vaatimukset ja vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Valittajien omakotitalon kellaritilojen kosteusvauriot eivät ole seurausta Oulujoen pinnan nostosta. Oulun Energia Oy on toiminut lupaehtojen mukaisesti, rakentanut kuivatusjärjestelmän alueelle suunnitelmien mukaisesti ja huolehtinut kunnossapitovelvollisuudestaan.

Oulun Energia Oy on rakentanut kaikki Merikosken padotuskorkeuden korottamista koskevan luvan mukaiset salaojat, kuivatusjärjestelmät ja pumppaamot sekä pitänyt ne sekä niihin liittyvät rakenteet ja laitteet kunnossa lupaehtojen mukaisesti. Yhtiö on laatinut tarkkailuohjelman Merikosken padotuskorkeuden korottamisen vaikutusten myöhempää arvioimista varten, kuten luvassa on edellytetty, ja suorittanut tarkkailun lupaviranomaisen hyväksymän tarkkailuohjelman mukaisesti.

Suomen Salaojakeskus Oy:n 18.8.1997 päiväystä piirustuksesta ilmenee, miten Erkkolan-Rantakastellin laajennettu kuivatusjärjestelmä on toteutettu. Kuivatusjärjestelmää ei ole rakennettu eikä ole ollut tarkoituksaan rakentaa SuunnitteluKortes Oy:n piirustuksen 28.9.1990 tai valittajien oman piirustuksen mukaisesti, jonka he ovat toimittaneet hakemuksen täydennyksen liitteenä. Yhtiön aluehallintovirastolle 14.11.2023 toimittaman selityksen liitteenä 1 olevasta Erkkolan-Rantakastellin alueen kuivatussuunnitelmakartan 3.11.1998 muutetusta versiosta ja liitteenä 2 olevasta Knuutilan alueen kuivatussuunnitelmakartan 27.10.1998 muutetusta versiosta ilmenee, että Erkkolan kuivatusjärjestelmät on toteutettu lupaehtojen mukaisesti koko yleissuunnitelmassa 28.9.1990 kuvatulle alueelle.

Padotuskorkeuden korottamishankkeen ja siten myös kuivatusjärjestelmän toteutus on tutkittu ja ratkaistu Pohjois-Suomen vesioikeuden päätöksellä

59/92/2. Suunnitelmat on hyväksytty Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksessa vuonna 1997. Padotuskorkeuden korottamisen vaikutukset ja kuivatusjärjestelyjen toimivuudet on lisäksi tarkistettu lopputarkastuksessa, jonka yhteydessä on todettu, että kuivatusjärjestelyt on rakennettu niin kuin luvassa on edellytetty.

Valittajien väite siitä, että asiaa on tarkasteltu asiakirjatasolla ja asiassa on uskottu virheellisiä väitteitä siitä, että on toimittu suunnitelmien mukaisesti ja että kuivatusjärjestelmä toimii suunnitellusti, on perusteeton ja virheellinen. Myös valittajien väite siitä, että näin ei voi olla ottaen huomioon mitä mahdollisesti on havaittu heidän omakotitalonsa kellarissa todettujen vaurioiden selvittelyn yhteydessä ja edelleen heidän aluehallintovirastolle toimittamassaan selvityksessä, on perusteeton ja virheellinen.

Aluehallintovirasto on todennut muun muassa, että FCG Finnish Consulting Group Oy:n 11.10.2022 päivätyn raportin maininta, että Erkkolan-Rantakastellin alueen kuivatusjärjestelmää ei ole toteutettu lupapäätöksen mukaisesti, ei ole luotettava ja OKT Kosteustutkimus Oy:n raportti 20.8.2021 ei osoita, että Erkkolan-Rantakastellin alueen kuivatusjärjestelmä olisi lupapäätöksen vastainen.

Valittajien talon kellarikerroksessa havaitun kosteusvaurion syynä saattaa olla virheellisesti suunniteltu ja/tai tehty kiinteistökohtainen salaojajärjestelmä tai sen puutteelliset kunnostus- ja huoltotoimenpiteet taikka muu syy, josta Oulun Energia Oy ei ole vastuussa.

Lupaehdoissa ei ole määräyksiä siitä, minkä kokoisia salaojaputkien tulisi olla. Lupaehdoissa ei ole määräystä siitä, kuinka usein salaojajärjestelmät on huuhdeltava. Erkkolan ja Ranta-Kastellin rannansuuntaista salaojitusta on huuhdeltu vähintään kerran vuodessa tarvittavilta osin vuodesta 2011 alkaen ja vähintään kahdesti vuodessa tarvittavilta osin vuodesta 2023 alkaen. Putken halkaisijan koolla ei ole merkitystä asiassa.

Valittajien kiinteistö sijaitsee Erkkolan-Rantakastellin rannansuuntaisen kuivatusjärjestelmän alueella. Alueen kuivatus on järjestetty kahdessa osassa siten, että ylempi kuivatusjärjestely (Knuutila) on rakennettu Erkkolan-Rantakastellin kuivatusjärjestelmän jatkeeksi. Suomen Salaojakeskus Oy:n piirustuksista ilmenee, että Erkkolan-Rantakastellin kuivatusjärjestelmän putkisto päättyy noin 60 metriä valittajien talon jälkeen rannansuuntaisesti kaakkoon päin mentäessä ja Knuutilan alueen kuivatusputkisto alkaa tästä noin 50 metrin päästä. Alueelliset kuivatukset on järjestetty vastaavalla tavalla pitkin Oulujoen rantaa. Kuivatusputkisto ei siis jatku katkeamattomana koko padotuskorkeuden noston vaikutusalueen matkalla, vaan alueelliset kuivatusjärjestelmät koostuvat erillisistä, putkitetuista alueista.

Kuivatusjärjestelmän toimivuutta on seurattava lupaehdon B6 mukaisesti ja kuivatusjärjestelmä on pidettävä kunnossa lupaehdon B8 mukaisesti. Afry Finland Oy:n raportti osoittaa, että padotuskorkeuden nostosta johtuvaa pohjaveden korkeuden muutosta ei ole kuluneen tarkkailukauden 2007–2022

aikana havaittu ja että yhtiö on toiminut lupaehtojen mukaisesti. Sillä seikalla, että juuri valittajien kiinteistön lähellä ei sijaitse putkea, ei ole merkitystä asiassa.

Yhtiö on olettanut, että valittajat ovat Tarhurintien lähistöllä sijaitsevalla putkella tarkoittaneet Knuutilan kuivatusjärjestelmään kuuluvia pohjaveden tarkkailupisteitä 181 tai 188. Afry Finland Oy:n raportissa todetaan kyseisten putkien osalta seuraavaa:

- Knuutilanrannassa sijaitsevassa putkessa 188 (kuva 24) vesipinta on kohonnut padotuskorkeuden noston jälkeen ja se on vakiintunut ylemmälle tasolle. Putken 188 keskimääräinen pinnankorkeus oli ennen padotusta 11,4 m (NN) ja padotuskorkeuden noston jälkeen 11,6 m. Syksyllä 2001 ko. alueen kuivatusjärjestelmän poistokaivosta lähtevä putki puhdistettiin. Purkuputki oli ollut tukossa, jolla lieene ollut vaikutusta vesipintojen tasoon ko. alueella. Liitteessä 2 on pisteen 188 kuvaaja vuodesta 1990.

- Putkessa 181, joka sijaitsee noin 220 m putkesta 188 luoteeseen, vesipinta on pysynyt pääosin ennallaan (kuva 25). Vesipinnoissa on kuitenkin ollut vaihtelua ja viime vuosina on havaittavissa pientä kohoamista. Vesipinta kohonnut putken siirron jälkeen. Putki 181 on myös hyvin lähellä pumppaamoa, joten pumppaamon vaikutus vesipintoihin on ilmeistä. Liitteessä 2 on pisteen 181 kuvaaja vuodesta 1990.

Raportissa on todettu valittajien kiinteistöä lähimpänä olevien pohjaveden tarkkailupisteiden 173 ja 173B osalta seuraavaa:

- Ranta-Kastellin alueelle (Kauppilanranta) sijoittuvissa putkissa pohjavedenpinnat ovat pysytelleet ennallaan tai laskeneet hieman. Putken 173 vesipinta (kuva 17) laski vuoteen 2006 asti, jolloin pinnankorkeus oli keskimäärin 10,75 m (NN). Pohjaveden pinnankorkeus on noussut siitä eteenpäin hiljalleen ja on ollut vuodesta 2021 tasossa 11,23 m (NN).

- Putken 173 läheisyyteen kaakkoispuolelle on vuonna 2010 asennettu pohjavesiputki 173B (kuva 18). Putkeen 173B on vuonna 2019 asennuttu jatkuvatoiminen pinnankorkeuden lukulaite. Putken 173B vesipinnoissa ei ole tapahtunut suurta muutosta tarkkailun aikana.

Knuutilan kuivatusjärjestelmään kuuluvan pohjaveden tarkkailupisteen 188 osalta Afry Finland Oy:n raportissa on todettu, että vesipinta on kohonnut padotuskorkeuden noston jälkeen ja se on vakiintunut ylemmälle tasolle ja tarkkailupisteen 181 osalta, että vesipinta on pysynyt pääosin ennallaan. Erkkolan-Rantakastellin kuivatusjärjestelmään kuuluvan pohjaveden tarkkailupisteen 173 osalta on todettu, että pohjavedenpinnat ovat pysytelleet ennallaan tai laskeneet hieman ja 173B:n osalta, että vesipinnoissa ei ole tapahtunut suurta muutosta tarkkailun aikana. Tämä osoittaa, että väitteet kuivatusjärjestelmän paikkakohtaisen toimivuuden vaihteluista ja käytetyn putkikoon merkityksestä järjestelmän toimivuuteen ovat perusteettomia ja virheellisiä.

Afry Finland Oy:n raportin mukaan (viittaukset kuviin kohdistuvat raportin kuviin) Oulujoen eteläpuolella pohjaveden keskimääräisissä pinnoissa on havaittu kohoamista Kasarmintien-Jaakonkujan -alueella. Putkessa 65 (kuva 12) keskimääräisten vedenpintojen nousu on ollut lähes metrin. Putken vesipinnoissa on havaittu nousua jo ennen padotuskorkeuden nostoa. Vuosina 2001–2010 vesipinnoissa on ollut aleneva suuntaus. Putket 65, 67 ja 148 sijaitsevat lähellä toisiaan, mutta niiden pohjavesipinnat eroavat toisistaan (esimerkiksi putki 65 ja 148 väli noin 200 metriä ja vedenpinnan ero noin 1,5 metriä viime vuosina). Kuivatusjärjestelmät, rakentaminen ja Erkkolan pumppaamo vaikuttanevat tuloksiin - putken siirron yhteydessä pohjavesitaso on muuttunut. Pinnankorkeuden vaihtelun muuttuminen ajoittuu myös putkien siirtoon putkessa 65. Vuoden 2010 jälkeen vuotuinen pinnankorkeuden vaihtelu on ollut aikaisempaa suurempaa, keskimääräinen vesipinnan taso on asettunut noin tasoon 11,45 m (NN). Myös muissa ko. alueen putkissa on havaittavissa samansuuntainen trendi, mutta vaihtelut ovat olleet maltillisemmat, esimerkiksi putkissa 67 (kuva 13) ja 148 (kuva 14). Putkessa 67 on havaittavissa lievä kohoamissuuntaus vuoden 2016 jälkeen, mutta viime vuosina nousu on päättynyt ja kääntynyt laskuun. Putkea 67 on siirretty, jolla on todennäköisesti ollut vaikutusta vesipintojen vaihteluun. Liitteessä 2 on pisteen 67 kuvaaja vuodesta 1985.

Syynä Jaakonkujan alueen vedenpintojen kohoamiseen vuosina 1997–1999 on todennäköisesti padotuskorkeuden nosto. Joen rantaosalla on toteutettu kuivatusjärjestelyt, mutta ne eivät ole silloin pystyneet täysin eliminoimaan vedenpinnan nousua alueella. Alueella on maassa myös vanhoja salaojaputkia, joiden huonolla toimintakunnolla on voinut olla merkitystä vedenpinnan tasoon alueella. Tarkkailujaksolla 2007–2022 vesipinnoissa ei ole havaittavissa padotuskorkeuden nostosta johtuvia muutoksia. [REDACTED] mukaan tämä osoittaisi, että pohjaveden korkeus voi vaihdella lyhyelläkin matkalla, jolloin padotuskorkeuden nosto ja kuivatusjärjestelmän toimivuus voivat vaihdella eri kiinteistöillä. Alueella tehdyillä putkien siirroilla on todettu olevan vaikutusta pohjavesitasojen vaihteluun.

Aluehallintovirasto on lausunut johtopäätöksensä Afryn raportin perusteella, että tulokset osoittavat, että padotuskorkeuden nostosta johtuvaa pohjaveden korkeuden muutosta ei ole enää kuluneen tarkkailukauden 2007–2022 aikana havaittu. Tämä johtopäätös on oikea ja aluehallintovirasto on Afry Finland Oy:n raportin ottanut kokonaisharkinnassaan huomioon.

Aluehallintoviraston johtopäätös kuivatusjärjestelmän kunnossapidosta on oikea. Oulun Energia on pitänyt putket toimintakuntoisena ja korjannut rikkoutuneet osat. Oulun Energia Oy on huuhdellut putkia riittävällä tavalla sekä riittävän usein ja näin ollen täyttänyt lupaehdon B8 mukaisen kunnossapitovelvoitteen. Oulun Energian salaojaputken rikkoutuminen vuonna 2018 on ollut yksittäinen vahinkotapahtuma, joka ei ole aiheuttanut [REDACTED] kiinteistön ongelmia. [REDACTED] viittaama todisteena 7 esitetty sähköpostikirjeenvaihto koskee tätä yksittäistä vahinkotapahtumaa, joten sillä ei ole merkitystä asian arvioinnin kannalta.

██████████ talon kellarikerroksessa havaitun kosteusvaurion syynä saattaa olla virheellisesti suunniteltu ja/tai tehty kiinteistökohtainen salaojajärjestelmä tai sen puutteelliset kunnostus- ja huoltotoimenpiteet taikka muu syy, josta yhtiö ei ole vastuussa. ██████████ omakotitalon kellaritilojen kosteusvauriot eivät ole seurausta Oulujoen pinnan nostosta, Oulun Energian kuivatusjärjestelmä on lupaehtojen mukainen ja Oulun Energia on tehnyt kaikki luvan edellyttämät kuivatusjärjestelmät, suorittanut kaikki tarvittavat tarkkailutoimet sekä huoltotoimet lupaviranomaisen luvan mukaisesti. ██████████ ovat vaatimustensa tueksi toimittaneet aluehallintovirastolle tilaamansa FCG Finnish Consulting Group Oy:n 11.10.2022 päivätyn raportin sekä OKT Kosteustutkimus Oy:n raportin 20.8.2021.

FCG Finnish Consulting Group Oy:n 11.10.2022 päivätty raportti ei osoita, että Oulun Energia Oy olisi menetellyt lupapäätöksen vastaisesti, eikä että Oulun Energia Oy olisi aiheuttanut valittajien omistaman rakennuksen kellaritilojen kosteusvaurion. FCG:n raportti on merkityksetön arvioitaessa sitä, onko kuivatusjärjestelmä toteutettu suunnitelmien mukaisesti.

FCG:n raportin mukaan padottamisen lupaehtojen edellyttämä alueellinen kuivatusjärjestelmä olisi tehty SuunnitteluKorteksen 28.9.1990 päivätyn suunnitelman mukaisesti. Suunnitelmaa olisi myöhemmin täydennetty lupaehtojen laajennusvaatimusten mukaisesti. Alueellisen kuivatuksen laajennusta ei olisi tehty.

Kuten aluehallintovirasto on päätöksessään todennut, sillä on ollut käytettävänään Suomen Salaojakeskus Oy:n 18.8.1997 päivätty piirustus, josta ilmenee, miten Erkkolan–Rantakastellin laajennettu kuivatusjärjestelmä on toteutettu. Kuivatusjärjestelmää ei siten ole rakennettu, eikä sitä ole ollut tarkoituksenaan rakentaa SuunnitteluKorteksen 28.9.1990, tai valittajien oman piirustuksen mukaisesti, jonka ██████████ toimittivat hakemuksen täydennyksen liitteenä. FCG:n raportissa esitetty ei näin ollen pidä paikkaansa.

FCG:n raportin mukaan kuivatusjärjestelmä on suunniteltu pitämään alueen pohjavesi lupaehtojen mukaisesti hallitulla tasolla niin, että se ei aiheuta vahinkoa kiinteistöille. Suunnitelmaa ei olisi kaikilta osiltaan toteutettu. Järjestelmässä on ollut tukoksia, eikä se olisi toiminut vaaditulla tavalla. Pohjavesi olisi noussut sallittua tasoa korkeammalle. Järjestelmä ei olisi ollut myöskään luotettava purkureitti kiinteistökohtaisten kuivatusvesien purkamiselle. Myöskään nämä väitteet eivät pidä paikkaansa. Oulun Energia Oy on toteuttanut kuivatusjärjestelmän suunnitelmien mukaisesti, tukokset on asianmukaisesti huuhdeltu ja järjestelmä on toiminut vaaditulla tavalla. Afryn raportti osoittaa, että pohjavesi ei ole noussut. Kyseessä on alueellinen kuivatusjärjestelmä, eikä kiinteistökohtainen kuivatusjärjestelmä. Valittajille ei myöskään ole annettu lupaa liittää kiinteistön salaojajärjestelmää Oulun Energia Oy:n kuivatusjärjestelmään.

Oulun Kosteustutkimus Oy:n raportti 20.8.2021 ei osoita, että Oulun Energia Oy olisi menetellyt lupapäätöksen vastaisesti eikä sitä, että yhtiö olisi aiheuttanut ██████████ omistaman rakennuksen kellaritilojen kosteusvaurion.

Raportissa todetaan, että kohteessa on aiemmin 2000-luvun alkupuolella kuivattu kellarin rakenteita valittajien oman kiinteistön kuivatusjärjestelmän pohjavesipumpun rikkoutumisen aiheuttaman kastumisen seurauksena.

██████████ ovat toimittaneet hallinto-oikeudelle 12.11.2024 lisäselvityksen, joka sisältää OKT Oulun Kosteustutkimus Oy:n 31.10.2024 päivätyn kartoitusraportin. Havainnot ovat virheellisiä. Yhtiö on perustelunaan viitannut Oulun kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen vastineessa esitettyyn.

Vastineen mukaan valittajien kiinteistön salaojajärjestelmä on toteutettu suunnitelmien vastaisesti. Suunnitelman mukaan kiinteistön salaojajärjestelmän vedet olisi tullut johtaa tontilta Männistön tien puolella sijaitsevaan kokoojakaivoon, josta ne olisi pitänyt pumpata Oulun kaupungin viemäriverkkoon.

Valittajien kiinteistön salaojajärjestelmä on toteutettu suunnitelmasta poiketen niin, että vedet ohjataan kokoojakaivoon valittajien tontin Oulujoen eli pohjoisen suuntaiselta sivulta ja siitä edelleen Oulun Energia Oy:n kuivatusjärjestelmään. Valittajien omistaman kiinteistön salaojajärjestelmän liittämistä Erkkolan kuivatusjärjestelmään ei ole tehty sopimusta. ██████████ ei ole annettu lupaa liittää kiinteistön salaojajärjestelmää Oulun Energia Oy:n kuivatusjärjestelmään.

Valittajien Oulun Energia Oy:n kuivatusjärjestelmään ilman lupaa liittämässä salaojajärjestelmässä ei todennäköisesti ole takaiskuventtiiliä, joka olisi estänyt veden siirtymisen yhtiön kuivatusjärjestelmästä valittajien kiinteistön salaojajärjestelmään ja edelleen heidän tontilleen.

Valitus on perusteeton ja se on hylättävä, joten myös oikeudenkäyntikuluvaatimus on hylättävä.

Vaikka valitus osin tai kokonaan hyväksyttäisiin, käsillä ei ole erityisiä seikkoja, jotka voisivat puoltaa Oulun Energia Oy:n määräämistä vastaamaan valittajien oikeudenkäyntikuluista, tai joiden vuoksi valittajien olisi kohtuutonta vastata omista kuluistaan. Hallintoasian ollessa kyseessä lähtökohtana on muutoinkin, että osapuolet vastaavat kuluistaan.

Valittajat ovat vastaselityksessään muun muassa katsoneet että toisin kuin Oulun Energia Oy katsoo, ██████████ omakotitalon kellaritilojen kosteusvauriot ovat yksiselitteisesti seurausta Oulujoen pinnan nostosta.

██████████ kellarin lattiatasen korkeus on NN +11,77. Salaojituksen kuivatustaso on salaojitussuunnitelman ja mittauksen perusteella ylimmillään NN +11,10. Rakennuksen kellaritilojen alapohja on salaojitettu sisäpuoleltaan rakentamisen yhteydessä kesällä 1991. Kellaritilojen alapohjan rakennustyö on suoritettu kuivissa olosuhteissa, mikä on nähtävissä rakennusaikaisista valokuvista.

Vuonna 1998 ██████████ kiinteistön salaojitusta on tehostettu ulkopuolisella salaojituksella. Salaojavedet kootaan painovoimaisesti kokoojakaivoon, josta

ne edelleen pumpataan kaupungin hulevesiviemäriin. Oulun Energia Oy:n väite siitä, että kiinteistön salaojajärjestelmä on toteutettu suunnitelman vastaisesti, on väärä.

kiinteistön salaojat on toteutettu suunnitelmien mukaisesti. Tämän lisäksi kiinteistöltä on ollut lupa liittyä myös Oulun Energian järjestelmään kuivatusvesien purkamiseksi. Käytäntö on ollut yleinen, ja myös muita kiinteistöjä on kysymyksessä olevaan järjestelmään liittynyt. Myöhempi [REDACTED] kiinteistön tulppaaminen järjestelmästä osoittaa myös, ettei järjestelmä toimi. Sillä että kiinteistö ei ole yhteydessä Oulun Energia Oy:n kuivatusjärjestelmään, ei voida väistää vastuuta siitä, etteikö yhtiö olisi vastuussa kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen kastumisesta.

[REDACTED] kiinteistön kellaritiloissa on havaittu jatkuvaa kosteushaittaa, joka on todennettu mittauksin 3.8.2021 (Oulun Kosteustutkimus Oy). Samassa yhteydessä on kuvattu kiinteistön salaojaputkisto ja todettu se toimivaksi. Kohteen kuivatusjärjestelmä on todettu toimivaksi ja riittäväksi pitämään kellaritilojen alapohja kuivana tilanteessa, jossa ulkopuolinen pohjavesitaso on rajoitettu ja kuivatettu padotuksen lupaehtojen mukaisesti. Kiinteistön oma kuivatusjärjestelmä ei ole kyennyt pitämään alapohjaa kuivana, koska ulkopuolinen pohjaveden painekorkeus on ollut suunniteltua NN +11,00 padotustasoa suurempi, eikä vastaanottava purkulinja ole toiminut.

Rakennuspaikalla on tehty maaliskuussa 1991 pohjatutkimus painokairaamalla. Maaperä on hiekkaista tasolle N60 +8,00 – +8,50. Maanpinta on havaittu tutkimuspisteiden kohdalla tasolla N60 +12,50 – +13,33. Hiekkainen kerrostuma on hyvin vettäläpäisevää ja pohjaveden korkeusasema vaihtelee nopeasti luonnollisen vaihtelun vuoksi tai kuivatusjärjestelmän tukkeutuessa.

Edellä kerrottu osoittaa, että [REDACTED] omakotitalon kellari on kastunut myöhempinä vuosina talon rakentamisen jälkeen, kun Oulujoen pintaa on nostettu.

Oulun Energia on virheellisesti todennut, että ”[REDACTED] talon kellarikerroksessa havaitun kosteusvaurion syynä saattaa olla virheellisesti suunniteltu ja/tai tehty kiinteistökohtainen salaojajärjestelmä tai sen puutteelliset kunnostus- ja huoltotoimenpiteet taikka muu syy, josta Oulun Energia ei ole vastuussa”. Edellä on kyse Oulun Energian esittämästä vaihtoehtoisesta tapahtuman kuvauksesta, joka perustuu arvailuun.

Oulujoen padotuskorkeutta koskevat seuraavat lupapäätökset ja ehdot:

- Lupapäätöksellä 11.7.1939 on sallittu padotuskorkeus NN +9,00.
- Lupapäätöksellä 19.10.1960 on sallittu padotuskorkeus NN +10,50.
- Lupapäätöksellä 5.10.1992 on sallittu padotuskorkeus NN +11,00, joka vastaa N2000 -korkeusjärjestelmässä korkeutta +11,76.

Valittajilla ei ole ollut mahdollisuutta tutustua lupapäätökseen ja esittää vaatimuksiaan padotuskorkeuteen ja sen vaikutuksiin liittyen. He ovat hankkineet tilan Ranta, kaupalla 15.2.1989 ja alkaneet rakentaa kellarillista

omakotitaloa vuoden 1991 syksyllä. Heidän kiinteistönsä osalta ei ole asetettu velvoitteita, joita muille Oulunsuun alueella on asetettu. Alueella on kohteita, joissa lupapäätöksessä kellari on vaadittu salaojitettavaksi ja liitettäväksi alueellisen kuivatusjärjestelmään (esimerkiksi kiinteistö 14:283).

On selvää, että kohteen salaojitus ja kuivatus olisi tullut velvoittaa tehtäväksi. Kun tällaista velvoitetta ei viranomaisen taholta ole asetettu, tulee valittajien kiinteistölle aiheutuneet vahingot velvoittaa korvattavaksi. Padotuskorkeutta on nostettu vuonna 1997. Padotuskorkeuden nosto on edellyttänyt lupapäätöksen mukaan pohjavesikorkeuden tarkkailua. Tarkkailu on tullut aloittaa kaksi vuotta ennen padotuksen nostoa, eli vuonna 1995. Kuten Oulun Energia vastineessaan kertoo, se on tarkkaillut pohjaveden korkeutta 2007–2022. Oulun Energian vastauksestakin päätellen pohjavesikorkeuden tarkkailu on laiminlyöty ajalla 1995–2007. Oulun kaupunki on asentanut uuden putken kohteen ja joen väliin, josta pohjavesi havaittu tasolla NN +11,28 – +12,16, aikavälillä 6.2.–19.5.2025. Havainnot osoittavat, että pohjavesi on 39 cm kohteen kellarin lattiatason yläpuolella. Tasoa on pidettävä lupapäätöksen vastaisena.

Salaojitus on Oulun Energia Oy:n mukaan toteutettu laaditun suunnitelman mukaan. Suunnitelman mukainen järjestelmä ei ole riittävä kompensoimaan padotuskorkeuden nostoa. 100 mm salaojaputken vaikutuspiiri vaakatasossa on yleisen mitoituskäytännön mukaan 15 m. Virtausmalleja käyttäen laskennallisestikin voidaan todeta salaojituksen vaikutuspiirin olevan enimmillään noin 30 m.

Oulun Energia Oy:n väite siitä, että putkien koolla ei ole merkitystä, on virheellinen. Huomioitavaa on, että putken koko tulee valita maaperän laadun, putken liettymisen ja vedenjohtokyvyn heikkenemisen kunnossapitohuuhtelujen välillä. Putkien tukkeutuminen kertoo siitä, että putken koko ei ole riittävä tai ainakin kunnossapitohuuhteluja on tehtävä tiheämmin. Rakennetulla järjestelmällä ei ole mitään toimintaedellytyksiä, jos rakentamisessa on käytetty väärän kokoisia (liian pieniä) putkia taikka sen toiminnasta ei huolehdita.

Knuutilanrannassa sijaitsevassa putkessa 188 vesipinnan on havaittu kohonneen. Havaintojen perusteella vesipinta on lupaehtojes vastaisesti noussut 0,2 m. Vesipinnan nousua on selitetty putken tukkeutumisella. Putken tukkeutuminen tarkoittaa kunnossapitovelvoitteen laiminlyöntiä ja lupaehdoissa vaaditun hälytysjärjestelmän puutteellisuutta. Lupaehtojes mukaan vesipinta ei saa nousta padotusta edeltävästä tilanteesta. Rantakastellin alueella vedenpinnat ovat ensin laskeneet ja vuodesta 2006 putken 173 vedenpinnassa on ollut nousua. Havaintojen perusteella vesipinta on lupaehtojes vastaisesti noussut 0,48 m. Lupaehtojes mukaan vesipinta ei saa nousta padotusta edeltävästä tilanteesta.

Jaakonkujan alueella vedenpinnat ovat nousseet. Vedenpinnan nousun arvellaan olevan seurausta padotuskorkeuden nostosta. Vedenpinnan nousu viittaa siihen, ettei alueellinen kuivatusjärjestelmä kaikilta osin toimi. Lupaehtojes mukaan vesipinta ei saa nousta padotusta edeltävästä tilanteesta.

Afry Finland Oy:n raportissa on todettu, ettei kuivatusjärjestelmä ole täysin riittänyt eliminoimaan vedenpinnan nousua Jaakonkujan alueella. Syyksi on arveltu alueellisen kuivatusjärjestelmän toimimattomuutta. On virheellistä väittää, ettei Jaakonkujan alueella havaittua voisi verrata alueeseen, jolla [REDACTED] kiinteistö sijaitsee tilanteeseen. Kun vesi nousee missä tahansa alueella, on lupaehtoja rikottu.

Oulun Energia Oy on vastineessaan vedonnut raportin johtopäätöksissä esitettyyn: ”Padotuskorkeuden vaikutusten tarkastelun lähtökohta on ollut, että padotuskorkeuden nostosta aiheutuva pohjavedenpinnan nousu voi olla tarkastelualueen alajuoksulla enintään korotuksen suuruinen eli 0,5 m. Siten noston vaikutukset monilta osin peittyvät normaaliin vuodenaikaisvaihteluun tai pitempiaikaisiin pohjavedenpinnan muutoksiin etenkin yläjuoksun suunnassa.” Väite on virheellinen ja lähtökohta johtopäätökselle väärä. Lupaehtojen mukaan vesipinta ei saa nousta padotusta edeltävästä tilanteesta. Raportissa on todettu, että ”vesipinnat ovat olleet pääosin vakaat, mutta pinnankorkeuden vaihteluita tai muutossuuntia on havaittavissa jossakin tarkkailupisteissä. Nämä vaihtelut eivät johdu padotuskorkeuden nostosta, vaan muista syistä. Putkien siirrot erityisesti pumppaamojen ja salaojituksen vaikutuspiirissä näkyvät tuloksissa ja hankaloittavat tulosten tulkintaa.” Pinnankorkeuden tai muutossuuntien vaihtelulle ei ole pystytty osoittamaan mitään sellaista syytä, mitä voitaisiin pitää hyväksyttävänä. Väite ”muista syistä” on yksilöimätön ja epämääräinen. Sen sijaan on vedottu tulosten tulkinnan hankaluuteen.

Oulun Energia Oy:n vastineessa on vedottu esitettyyn ”Vesipintoihin ovat vaikuttaneet myös muut rakentamistoimenpiteet, esimerkiksi viemäröintimuutoksilla betoniviemäreistä muoviviemäriin. Vanhat betoniviemärit toimivat usein salaojan tavoin vesien päästessä viemäriin sen saumoista. Lisäksi uusien asuntoalueiden ja teiden rakentamisilla sekä vanhojen avo-ojien poistolla on ollut vaikutuksia vesipintoihin”. Edellä oleva on pelkkää pohdintaa, mikä ei todenna mitään.

Aluehallintoviraston Afry Finland Oy:n raportin perusteella johtopäätöksensä lausuma ”tulokset osoittavat, että padotuskorkeuden nostosta johtuvaa pohjaveden korkeuden muutosta ei ole enää kuluneen tarkkailukauden 2007–2022 aikana havaittu”, on valituksessa esitetty ja edellä oleva huomioon otettuna virheellinen.

Oulun Energia Oy:n mukaan salaojitusjärjestelmää on huuhdeltu kaksi kertaa vuodessa. Mikäli huoltokäynnit on tehty ja salaojajärjestelmää on huuhdeltu, tulee huoltokäynnit olla kirjattuna pöytäkirjaan, josta ilmenevät tehdyt toimenpiteet, huuhdeltujen kaivojen ja linjojen sijainnit ja päivämäärät. Putkia tulee huoltaa niin, että kuivatus toimii. Jos putkikoko on pieni, huoltotarve on suurempi. Huoltotarve tulee määrittää tarkkailulla ja todeta se riittäväksi.

Maastossa tehtyjen havaintojen perusteella linjalta löydettiin salaojakaivon kansi rautakangella hakien noin 40 cm koskemattoman maanpinnan alapuolelta. Kansi löydettiin koordinaattien mukaan paikalleen mittaamalla. Löydös osoittaa, ettei kaikki kaikkia pisteitä ole huomioitu.

Oulun Energia Oy:n 16.6.1997 päivätyssä ”Tarkkailuohjelma Merikosken padotuskorkeuden korottamisen vaikutusten arviointia varten” nimisessä asiakirjassa on ilmoitettu, että tarkkailuohjelma on laadittu vesiylöikeuden 31.3.1995 lupapäätöksen kohta B 6 mukaisena. Kohdassa 2.2. on ilmoitettu, että pohjaveden korkeutta seurataan asennetuista pohjavesiputkista kuukausittain. Kohdan 3.2 mukaan havaittaessa pohjavesipinnan merkittävää kohoamista, kuivatusjärjestelmän toimivuus tarkistetaan. Edelleen on todettu, että Oulun Energia on velvollinen pitämään kunnossa rakennettuja kuivatusjärjestelmiä ja seuraamaan niiden toimivuutta. Edellä mainittuun kohtaan liittyen valittajat huomattavat, että kuivatusjärjestelmän tekninen toimivuus ei ole sama kuin se, että järjestelmä olisi riittävä pitämään ranta-alueet riittävän kuivina.

Kohdan 5.2 mukaan Oulujoen ranta-alueiden läheisyydessä olevien rakennusten mahdollisten kosteus- ja kuivatusongelmien kartoitus on tullut suorittaa kevään ja syksyn 1997 välisenä aikana. On todettu, että osa alueella sijaitsevista rakennuksista on kellarillisia, muutamille on laadittu kuivatussuunnitelmat ennen padotuskorkeuden nostoa. Kohdan 5.2.2 mukaan mahdolliset ongelmat kartoitetaan padotuskorkeuden noston jälkeen. Jos haittoja ilmenee, tutkitaan syyt johtaneeseen ongelmaan Oulun Energia Oy:n toimesta. Syiden selvittämisessä käytetään apuna muun muassa alueen pohjaveden korkeushavaintoja ennen ja jälkeen padotuskorkeuden noston.

Oulun kaupunki on tehnyt Emännänpolulla routavauriokorjauksia vuonna 2018, jonka yhteydessä kuivatusjärjestelmä on vaurioitunut. Vaurioitumisen seurauksena alueellisen kuivatusjärjestelmän putkiyhteys on vaurioitunut, järjestelmä toiminut puutteellisesti ja pohjavesi on noussut. Oulun Energia Oy:n mukaan putkistoa on huuhdeltu säännöllisesti jopa kaksi kertaa vuodessa, mutta vaurioita ei ole havaittu tai korjattu välittömästi, kuten järjestelmän toimivuuden kannalta olisi välttämätöntä. Vaurio on korjattu vasta vuonna 2021.

On selvää, että jos putki rikkoontuu vuonna 2018 ja korjataan vuonna 2021, viive on liian pitkä. Järjestelmää tulee tarkkailla ja korjata vauriot viipymättä, enimmäishuoltovälin mukaisesti, joka on ollut kuusi kuukautta.

Edellä kerrottu osoittaa, että valittajien omakotitalon kastuminen on seurausta padotuskorkeuden nostamisesta. Toisin kuin Oulun Energia Oy väittää, se ei ole toiminut lupaehtojen mukaisesti, rakentanut suunnitelmien mukaista, riittävää kuivatusjärjestelmäaluetta eikä se ole huolehtinut kunnossapitovelvollisuudestaan. Havaittaessa pohjavesipintojen nousua, olisi tullut selvittää syyt mistä ne johtuvat. Näin ei ole tehty. Oulun Energia Oy:n oma vastinekin osoittaa, että asiasta on vain arveluja. Oulujoen ranta-alueella sijaitsevien rakennusten, etenkin kellarillisten, osalta on ollut tiedossa, että padotuskorkeuden nosto voi heijastua rakennuksiin kosteutta lisäävästi. Rakennuksia on tullut tarkkailla ja mahdollisiin ongelmiin ja niiden syiden ja seurausten selvittämiseen olisi tullut ryhtyä. Oulun Energia Oy:n toimesta tarkkailua ei ole tehty ja ongelmien ilmetessä, selvitystyöhön ynnä muuhun ei ole ryhdytty.

Merkintä

Hallinto-oikeus on tänään antamallaan päätöksellä ratkaissut [REDACTED] ja [REDACTED] valituksen koskien Pohjois-Suomen aluehallintoviraston päätöstä 28.6.2024 nro 90/2024 hallintopakkoa koskevassa asiassa (asian diaarinumero hallinto-oikeudessa 1045/2024).

Hallinto-oikeuden ratkaisu

1. Hallinto-oikeus hylkää valittajien vaatimuksen katselmuksen järjestämisestä.
2. Hallinto-oikeus hylkää valituksen.
3. Hallinto-oikeus hylkää valittajien vaatimuksen oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta.

Perustelut

1. Katselmus

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 48 §:n 1 momentin mukaan hallintotuomioistuimella voi järjestää asian selvittämiseksi katselmuksen.

Kun otetaan huomioon perusteet, joiden vuoksi valittajat ovat pyytäneet katselmuksen järjestämistä ja asiakirjoista saatava selvitys, katselmuksen järjestäminen asiassa ei ole asian selvittämiseksi tarpeen.

2. Pääasia

Sovellettava vesilaki

Vesilaki (587/2011) on tullut voimaan 1.1.2012, ja sillä on kumottu aikaisemmin voimassa ollut vesilaki (264/1961, vanha vesilaki).

Vesilain (587/2011) 19 luvun 4 §:n 1 momentin mukaan tässä laissa tarkoitettuun hankkeeseen tai toimenpiteeseen, jonka täytäntöönpano on laillisesti aloitettu ennen tämän lain voimaantuloa, sovelletaan ennen tämän lain voimaantuloa voimassa olleita säännöksiä ja määräyksiä, jollei tässä luvussa muuta säädetä.

Saman pykälän 2 momentin mukaan tämän lain voimaan tullessa voimassa ollutta tässä laissa tarkoitettua hanketta tai toimenpidettä koskevaa lupaa on noudatettava. Hankkeen ja toimenpiteen toteuttamiseen sekä luvan tarkistamiseen sovelletaan, mitä luvassa määrätään, sekä ennen tämän lain voimaantuloa voimassa olleita säännöksiä ja määräyksiä, jollei tässä luvussa

muuta säädetä. Hankkeen ja toimenpiteen kunnossapitoon ja poistamiseen sovelletaan, mitä 2 luvun 9 §:ssä säädetään.

Valituksenalaisen päätöksen tarkoittamaa hanketta koskeva lupapäätös on annettu 9.10.1992. Edellä oleva huomioon ottaen asiassa on sovellettava vanhan vesilain säännöksiä.

Asiassa saatu selvitys

Tässä asiassa on kysymys siitä, onko aluehallintovirasto voinut osaksi jättää tutkimatta ja osaksi hylätä [REDACTED] ja [REDACTED] korvaushakemuksen valituksenalaisessa päätöksessä mainituin perustein.

[REDACTED] ja [REDACTED] ovat vuosina 1991–1992 rakentaneet omakotitalon tontille nro [REDACTED]. Rakennus sijaitsee lähimmillään noin 70 metrin etäisyydellä Oulujoen rannasta. Alue kuuluu Merikosken voimalaitoksen kuivatusjärjestelmien Erkkola ja Ranta-Kastelli piiriin. Rakennuksen kellaritilojen alapohja on salaojitettu rakentamisen yhteydessä. Salaojitusta on tehostettu vuonna 1998 ulkopuolisella salaojituksella.

Rakennuksen kellaritiloissa on kosteutta, joka on todennettu mittauksin 3.8.2021. Kellaritilojen kastuminen on valittajien mukaan seurausta Oulujoen pinnan nostosta ja siitä, että Merikosken voimalaitoksen alueellista kuivatusjärjestelmää ei ole rakennettu suunnitelmien mukaisesti eikä se toimi suunnitellulla tavalla. Kosteusongelmien vuoksi rakennusta ja salaojitusta on jouduttu korjaamaan.

Merikosken voimalaitoksen padotuskorkeutta on vaihteittain nostettu vesioikeuden myöntämällä luvilla vuodesta 1939 alkaen. Viimeisin padotuskorkeuden noston salliva lupapäätös on annettu 9.10.1992. Sallittu yläveden korkeus on ollut ennen padotuskorkeuden nostoa NN +10,50 m ja noston jälkeen NN +11,00 m. Luvan haltijan mukaan padotuskorkeuden korottaminen on toteutettu lokakuussa vuonna 1997.

Päätöksellä nro 54/92/2 Pohjois-Suomen vesioikeus on lisäksi kumonnut eräitä vesistötoimikunnan 17.9.1957 antaman Merikosken voimalaitoksen padotuskorkeuden korottamista koskevan päätöksen lupaehtojen määräyksiä ja muuttanut päätöksen A. kohdasta ilmenevällä tavalla lupaehtoja sekä määrännyt lisäksi päätöksen B. kohdasta ilmeneviä uusia lupaehtoja.

Pohjois-Suomen ympäristölupavirasto on 9.3.2001 määrännyt asian käsiteltäväksi vesilain 18 luvun mukaisessa lopputarkastuksessa. Lopputarkastuksesta annetun Pohjois-Suomen ympäristölupaviraston päätöksen (17.11.2005 nro 61/0/2) mukaan lopputarkastuksessa on ilmennyt, että Merikosken voimalaitoksen padotuskorkeuden korottaminen on toteutettu niin kuin vesilaissa ja pääosin kuten Pohjois-Suomen vesioikeuden 9.10.1992 antamassa asiaa koskevassa päätöksessä nro 54/92/2, jota vesiyläikeus on 31.3.1995 antamallaan päätöksellä osittain muuttanut, on määrätty. Samassa yhteydessä on selvitelty myös vahingot, joita lupaa myönnettäessä ei ole

arvioitu syntyvän, ja niiden johdosta on annettu määräyksiä uusista C-lupaehdoista ilmenevästi. Päätöksessä on myös täydennetty lupapäätöksessä määrättyjä lupaehtoja tiettyjen kiinteistöjen osalta mahdollisten vastaisten vahinkojen ja haittojen estämiseksi. Lopputarkastuksessa ei ole annettu [REDACTED] ja [REDACTED] kiinteistöä eikä Erkkolan tai Ranta-Kastellin kuivatusjärjestelyitä koskevia määräyksiä.

Aluehallintoviraston toimivaltaansa kuulumattomina tutkimatta jättämät vaatimukset

Vanhan vesilain 14 luvun 2 pykälän (2000/88) 1 momentin mukaan, jollei 21 luvun 3 §:stä tai 11 luvun 8 §:stä muuta johdu, käsitellään käräjäoikeudessa riita-asiana luvattomalla toimenpiteellä aiheutetun vahingon poistamista tai korvaamista koskeva asia.

Sikäli kuin valittajien vaatimukset on perustettu siihen, että Oulun Energia Oy olisi lupapäätöksen vastaisella toiminnallaan aiheuttanut heille vahinkoa, hallinto-oikeus katsoo kuten aluehallintovirasto, että aluehallintovirastolla ei ole ollut toimivaltaa asian ratkaisemiseen.

Hallinto-oikeus toteaa, että vanhan vesilain 11 luvun 3 a §:n mukaan henkilövahinkoja koskevat korvausasiat kuuluvat käräjäoikeuden toimivaltaan eikä aluehallintovirastolla ole ollut toimivaltaa tutkia henkilövahinkoja koskevia vaatimuksia.

Näiltä osin aluehallintoviraston on tullut jättää vaatimukset valituksenalaisessa päätöksessä mainituilla perusteilla tutkimatta.

Aluehallintoviraston vanhentuneina tutkimatta jättämät vaatimukset ja aluehallintoviraston tutkimat, mutta hylkäämät vaatimukset

Vaatimusten perusteella valittajien vaatimuksia on arvioitava sen mukaan, onko valittajien rakennukselle aiheutunut vahinko sellainen vanhan vesilain 2 luvun 27 §:n 1 momentissa tarkoitettu vahingollinen seuraus, jonka syntymistä ei ole lupaa myönnettäessä edellytetty vai onko kyseessä saman pykälän 2 momentin tarkoittama arvaamattomasta syystä aiheutuva vahinko, jonka korvausvaateelle ei ole laissa asetettu erityistä vanhenemisaikaa. Ensin mainitusta syystä aiheutuvaan vahinkoon perustuva korvaushakemus on pantava vireille vanhan vesilain mukaan 10 vuoden kuluessa rakennustyön loppuun saattamisesta.

Hallinto-oikeus katsoo samoin kuin aluehallintovirasto, että padotuskorkeuden korottamishankkeen ja siten myös kuivatusjärjestelmän toteutus on tutkittu ja ratkaistu Pohjois-Suomen vesioikeuden päätöksellä 59/92/2.

Padotuskorkeuden korottamisen vaikutukset ja kuivatusjärjestelyjen toimivuudet on tarkistettu lopputarkastuksessa, jonka yhteydessä on todettu, että kuivatusjärjestelyt on rakennettu niin kuin luvassa on edellytetty. Vanhan vesilain 18 luvun 12 ja 13 §:ssä säädetyn lopputarkastuksen tehtävänä oli

arvioida, täyttääkö luvan tarkoittama rakennelma tai laitos sille luvassa ja lainsäädännössä asetetut vaatimukset.

Hallinto-oikeus katsoo kuten aluehallintovirasto, että valittajat ovat olleet tietoisia talonsa kosteusongelmista jo lopputarkastuksen vireillä ollessa. He ovat saaneet lopputarkastusmenettelystä tiedon ainakin 17.11.2005 annetusta päätöksestä. Valittajat eivät ole tehneet lopputarkastusasiassa muistutuksia eivätkä ole valittaneet päätöksestä. Sikäli kuin kysymys on ollut vanhan vesilain 2 luvun 27 §:ssä tarkoitetusta vahingollisesta seurauksesta, jonka syntymistä ei ole lupaa myönnettäessä edellytetty, valittajien olisi tullut panna korvaushakemus vireille kymmenen vuoden kuluessa valmistumisilmoituksen tekemisestä tai jos rakennustyötä ei ole saatettu loppuun ennen valmistumisilmoituksen tekemistä, rakennustyön loppuun saattamisesta. Ottaen huomioon lopputarkastuksen luonne tässä nimenomaisessa asiassa, jossa lopputarkastuksen perusteella lupaviranomainen on muun ohella antanut täydentäviä määräyksiä edunmenetyksen korvaamisesta rakentamistoimenpiteillä, hallinto-oikeus katsoo rakennustyön saatetuksi loppuun, kun lopputarkastuksen perusteella annettu päätös on tullut lainvoimaiseksi. Lopputarkastusta koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistua asiassa tehdyt valitukset 18.8.2009 antamallaan päätöksellä taltionumero 1971. Valittajat ovat panneet korvausvaatimusta koskevan hakemuksen vireille 21.8.2023. Valittajien korvausvaatimukset ovat olleet vanhentuneita sikäli kun katsotaan, että vaatimukset on perustettu edellyttämättömään vahinkoon.

Hallinto-oikeus toteaa, että vanhan vesilain 2 luvun 27 §:n 2 momentin mukaan rakennelman sortumisesta tai muusta arvaamattomasta syystä aiheutuvien vahinkojen osalta korvausta voidaan hakea määräajasta riippumatta.

Hallinto-oikeus arvioi asiassa esitettyjä selvityksiä samoin kuin aluehallintovirasto ja katsoo, että valituksen liitteenä toimitettu 31.10.2024 päivätty kartoitusraportti tai valittajien hallinto-oikeudelle esittämä ei anna aihetta arvioida niitä toisin. [REDACTED] esittämän selvityksen mukaan heidän kellarinsa kosteusongelma on jatkunut 1990-luvulta lähtien, eikä sitä voida pitää vanhan vesilain tarkoittamana vahingon arvaamattomana syynä. Putken rikkoutumista Oulun kaupungin rakennustöiden takia ei myöskään voida pitää vanhan vesilain 2 luvun 27 §:n 2 momentin tarkoittamana arvaamattomana, rakennelman sortumiseen verrannollisena tapahtumana, josta luvan haltija voitaisiin saattaa korvausvastuuseen määräajasta riippumatta.

Hallinto-oikeus katsoo, että Merikosken voimalaitoksen ylävesipinnan nostamisen velvoitteena asetettu kuivatusjärjestely on kyseessä olevalla alueella toteutettu luvan mukaisesti ja järjestelyä on pidetty kunnossa luvan mukaisesti. Kuivatusjärjestelyn lähtökohtana on ollut alueen maankäytön tarvetta vastaava kuivatustilanne ennen veden pinnan nostoa. Yksittäisen kiinteistön suora liittäminen velvoitteena asetettuun kuivatusjärjestelmään olisi edellyttänyt ja edellyttäisi edelleen luvanhaltijan suostumusta. Valittajien rakennuksen kosteusongelmien ei voida katsoa johtuvan siitä, että toteutettu

alueellinen kuivatusjärjestelmä olisi puutteellinen tai toteutettu luvan vastaisesti eikä siitä, että kuivatusjärjestelmää olisi hoidettu luvan vastaisesti.

Hallinto-oikeus toteaa, että vesilain 2 luvun 27 §:ssä tarkoitettu määräaika ei ole sellainen prosessuaalinen määräaika, jonka laiminlyönnin vuoksi vaatimus olisi tullut jättää tutkimatta. Kun hakemus korvausten määräämisestä on tehty säännöksessä tarkoitetun määräajan päättymisen jälkeen, olisi aluehallintoviraston tullut tutkimatta jättämisen sijaan hylätä se. Hallinto-oikeudelle tehty valitus huomioon ottaen valituksenalaista päätöstä ei kuitenkaan ole tästä syystä muutettava.

Johtopäätös

Edellä lausutuun perusteiden hallinto-oikeus katsoo, että aluehallintoviraston päätöstä ei ole valituksen johdosta muutettava tai kumottava.

3. Oikeudenkäyntikulut

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentin mukaan oikeudenkäynnin osapuoli on velvollinen korvaamaan toisen osapuolen oikeudenkäyntikulut kokonaan tai osaksi, jos erityisesti asiassa annettu ratkaisu huomioon ottaen on kohtuutonta, että tämä joutuu itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Saman lainkohdan 2 momentin mukaan korvausvelvollisuuden kohtuullisuutta arvioitaessa voidaan lisäksi ottaa huomioon asian oikeudellinen epäselvyys, osapuolten toiminta ja asian merkitys asianosaiselle.

_____ ja _____ valitus on hylätty. Tähän nähden ei ole kohtuutonta, että he joutuvat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan hallinto-oikeudessa.

Julkinen kuulutus

Päätös on annettu julkisella kuulutuksella.

Päätöksestä ilmoittaminen

Oulun kaupunginhallituksen on viipymättä julkaistava tieto tätä päätöstä koskevasta kuulutuksesta kuntalain 108 §:n mukaisesti. Tiedon kuulutuksen julkaisemisesta tulee olla nähtävillä vähintään sen ajan, jonka kuluessa päätökseen voi hakea muutosta valittamalla.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valituskirjelmä

on toimitettava korkeimpaan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaannista eli viimeistään **12.10.2026**.

Valitusosoitus on liitteenä HallJK (04.26).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet lainoppineet hallinto-oikeustuomarit Annukka Lagerstam ja Sinikka Kangasmaa sekä tekniikan alan hallinto-oikeustuomari Lasse Käsälä. Asian on esitellyt Sinikka Kangasmaa.

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmässä.

Jakelu

Päätös maksutta

██████████ ja ██████████
 Asianajaja, varatuomari Heikki Kukkonen
 Asianajotoimisto Heikki Kukkonen sMBR Oy

Jäljennös maksutta

Oulun Energia Oy
 Oulun kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen
 Oulun kaupungin kaavoitusviranomainen
 Oulun kaupungin rakennusvalvonta
 Pohjois-Suomen elinvoimakeskus
 Lupa- ja valvontavirasto/lupaviranomainen
 Lupa- ja valvontavirasto/valvontaviranomainen
 Lupa- ja valvontavirasto/yleisen edun valvontayksikkö
 Suomen ympäristökeskus

Tuomioistuimen yhteystiedot

Vaasan hallinto-oikeus
 Korsholmanpuistikko 43, 4 krs (PL 204), 65101 Vaasa
 Sähköposti: vaasa.hao@oikeus.fi
 Puh.: 029 56 42780

Hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelu:
<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla
<https://www.tuomioistuimet.fi/tuomioistuimet/vaasan-hallinto-oikeus/tietoa-meista/tietosuoja/>

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n 1 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden vuoksi on tärkeitä saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
- 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
- 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.

Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Hallinto-oikeuden päätös on annettu julkisella kuulutuksella. Päätös on julkaistu hallinto-oikeuden verkkosivuilla päivänä, joka ilmenee päätöksen ensimmäiseltä sivulta. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaannista, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi, postiosoite ja muut yhteystiedot mukaan lukien sähköinen tai muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite); jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot
- soveltuvalta tavalla valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi valitusluvan myöntämiseen on mainittu peruste
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa yhdyshenkilöksi.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, joka ei ole toiminut asiamiehenä asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa, ja joka ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava valitusajassa korkeimmalle hallinto-oikeudelle. Jos valituksen toimittaa sähköisenä asiakirjana, sen on saavuttava korkeimmalle hallinto-oikeudelle valitusajan viimeisen päivän aikana. Muulla tavoin toimitetun valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Valitus liitteineen voidaan toimittaa sähköisen asiointipalvelun kautta. Asiakirjojen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite: Korkein hallinto-oikeus
PL 180, 00131 Helsinki

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Käyntiosoite: Fabianinkatu 15, 00130 Helsinki

Puhelin: 029 56 40200

Faksi: 029 56 40382

Aukioloaika: arkipäivisin klo 8.00–16.15

Hallinto- ja erityistuomioistuinten sähköinen asiointipalvelu:
https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#