



Oikaisuvaatimus vahingonkorvausta koskevaan vahinkorahaston asiamiehen päätökseen § 62 / 2019

VD/9738/03.01.02.01/2018

RV/HN/HY-L

Hakijat ovat toimittaneet Vantaan kaupungille vaatimuksen, jolla hakijat vaativat vahinkorahaston asiamiehen päätöksen 62 § 2019 oikaisemista.

Alkuperäisen korvausvaatimuksen mukaan hakijat muuttivat As-Oy K:lta ostamaansa uudiskohteeseen Vantaalle 27.1.2017. Hakijat ovat asumisen alusta alkaen kärsineet viereisellä tontilla toimivan V Oy:n aiheuttamasta melusta ja pakokaasupäästöistä. Melua ja pakokaasupäästöjä aiheuttavat esim. rekkojen lastaus- ja purkutoimintaan liittyvät nostimien käyttö ja varoitusäänet sekä hitsauslaitteiden käyttö.

Hakijat ovat reklamoineet meluhaitoista asunto-osakeyhtiö As-Oy K:lle. As-Oy K on vastannut heille lakimiehensä välityksellä, että As-Oy K ei voi olla oikeudellisessa vastuussa asunto-osakeyhtiön tontin ulkopuolisesta melusta, vaan sen hillitsemisestä vastaavat ympäristönsuojelulainsäädännön perusteella kunnan ja valtion viranomaiset. K Oy:n lakimiehen mukaan edellä mainitut viranomaiset vastaavat myös muiden tontin ulkopuolelta tulevien ympäristöhaittojen torjumisesta.

Hakijat katsovat, että meluhaitat johtuvat Vantaan kaupungin kaavoitusvirheestä. Hakijoiden mukaan kaavoittaja on laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa sen suhteen, minkälaista toimintaa ja mihin vuorokaudenaikoihin naapurissa sijaitsevassa teollisuuskiinteistössä harjoitetaan. Niinpä hakijat vaativat korvausvaatimuksessaan, että Vantaan kaupunki lunastaisi asunto-osakeyhtiön asunnon oikeuttavat osakkeet itselleen. Hakijat vaativat korvausvaatimuksessaan, että Vantaan kaupunki korvaa asunnon käteiskauppahinnan 65 095 euroa, velkaosuuden 152 000 euroa, tonttiosuuden 32 000 euroa, kaksi autopaikkaa (1800 euroa + 1600 euroa) 3400 euroa ja varainsiirtoverot 4500 euroa, eli yhteensä 256 995 euroa.

Vahinkorahaston asiamies on hylännyt hakijoiden esittämän korvausvaatimuksen sillä perusteella, että alkuperäisessä korvausvaatimuksessa on ollut kyse kaupankohteesta. Vantaan kaupunki ei ole ollut kaupassa osapuolena ja näin ollen kaupunki ei ole myöskään yhteydessä syntyneeseen vahinkoon. Vastuu mahdollisesta asunnon virheestä kuuluu taas asunto-osakeyhtiölle, jonka kanssa hakijat ovat tehneet sopimuksen huoneiston osakkeiden ostamisesta.

Nyt käsiteltävässä oikaisuvaatimuksessa hakijoiden mukaan 24.10.2011 Vantaan kaupunginhallituksessa hyväksytty asemakaava, jossa hakijoiden asuinalue on ollut käsittelyssä, on virheellinen.

Tässä oikaisuvaatimuksessa hakijat ovat muuttaneet korvausvaatimustaan niin, että he vaativat Vantaan kaupungilta nyt 65 000 € kertakorvausta kahden eri vaihtoehtoisen laskentakaavan mukaan laskettuna. 65 000 € on 25 % hakijoiden asunnon arvosta. Hakijat katsovat ko. summan sisältävän kohtuullisen korvauksen mm. heille aiheutuneesta meluhaitasta ja muusta haitasta sekä toisen hakijan menetetyistä työtuloista sekä melun ja haitan aiheuttamista sairaus- ja terveydenhuoltokuluista.

Hakijoiden näkemyksen mukaan Vantaan kaupunki on menetellyt kaavoituspäätöstä tehdessään virheellisesti sekä tehnyt kaavoituspäätöksen tarkoituksellisen virheellisesti. Hakijoiden mukaan



kaupunki ei ole ottanut selvää V Oy:n aiheuttamasta melun tasosta, päästö-, vaara- eikä ympäristöhaitasta.

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan korvausvelvollisuus syntyy sille, joka tahallaan tai huolimattomuudellaan aiheuttaa toiselle vahinkoa. Korvauksen hakijan tulee osoittaa aiheutunut vahinko, vahingonaiheuttajan tuottamus sekä näiden välinen syy-yhteys.

Hakijoiden naapurikiinteistö ja sillä harjoitettava yritystoiminta, joka oikaisuvaatimuksen mukaan aiheuttaa ympäristöön meluhaittaa, ei ole Vantaan kaupungin vastuulla. Yritystoiminta on voimassa olevan kaavamääräysten mukaista ja kiinteistön omistaa V Oy. Toiminnan aiheuttaman melun osalta Vantaan kaupunki toteaa, että ympäristönsuojelulain 7 §:n mukaan toiminnanharjoittajan on järjestettävä toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta. Jos pilaantumista ei voida kokonaan ehkäistä, se on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi.

V Oy:lle on asetettu useita määräaikoja meluidan rakentamiseksi vuoden 2018 aikana ympäristökeskuksen toimesta. Koska meluita koskeva asia ei ollut edennyt, V Oy:tä kuultiin ympäristönsuojelulain 175 §:n mukaisen määräyksen antamisesta ja 20 000 euron uhkasakon asettamisesta. Ympäristölautakunta on 21.8.2019 päätöksessään ympäristönsuojelulain 175 §:n nojalla velvoittanut V Oy:n rakentamaan kiinteistölleen 19.9.2018 päivätyn suunnitelman mukaisen tai vastaavan melun leviämistä estävä meluseinän-/aidan 31.10.2019 mennessä ja asettanut määräyksen noudattamiseksi uhkasakon.

Kuten jo aikaisemmin asian käsittelyn yhteydessä on todettu, melutasojen valvominen kuuluu kaupungin ja valtion viranomaisille. V Oy:n asiana on hoitaa velvollisuutensa meluidan rakentamiseksi, niin kuin ympäristölautakunta on määrännyt. V Oy on ympäristönsuojelulain (YSL) 5 §:n 1 momentin 8 kohdan mukainen toiminnanharjoittaja, ja sen aiheuttamat melupäästöt ovat YSL 5 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaisia päästöjä, jotka voivat aiheuttaa ympäristön pilaantumista YSL 5 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaisesti. Ympäristönsuojelulain tärkeimpiä kantavia periaatteita ovat toiminnanharjoittajaa sitova YSL 6 §:n selvilläolovelvollisuus, jonka mukaan toiminnanharjoittajan on oltava selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista. Toiminnanharjoittajalla on myös YSL 7 §:n mukaan velvollisuus ehkäistä ja rajoittaa ympäristön pilaantumista ja järjestettävä toimintansa niin, että ympäristön pilaantuminen voidaan ehkäistä ennakolta. Jos pilaantumista ei voida kokonaan ennakolta ehkäistä, se on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi. YSL 14 § asettaa toiminnanharjoittajalle myös pilaantumisen torjuntavelvollisuuden, jos toiminnasta aiheutuu tai uhkaa välittömästi aiheutua terveyshaittaa tai merkittävää muuta 5 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettua seurausta.

Kaupunkisuunnittelujohtajan 9.4.2019 antaman lausunnon mukaan kyseessä oleva asemakaavan muutos on laadittu tekoaikansa hyväksytyjen ja voimassa olleiden ympäristönormien mukaisesti. Laadinnan aikana on kuultu myös asiantuntijoita muun muassa kaupungin ympäristöhäiriöitä arvioivasta asiantuntijaorganisaatiosta, Vantaan ympäristökeskuksesta. Asemakaavamuutos on kaupunkisuunnittelujohtajan lausunnon mukaan perustunut Vantaan yleiskaavan 2005 aluevarauksiin, joissa tuolloin asemakaavoitettava alue oli jo muutettu pientaloalueeksi ja V Oy:n alue oli teollisuusalue, ”jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia”. Näin ollen ympäristöinsinööri on käynyt paikan päällä tarkastamassa alueen ja todennut lausunnon mukaan, että ”muutosalueen lähiympäristön teollisuusalueet eivät aiheuta sellaista melua, joka estäisi asemakaavan muutoksessa esitetyn asuntorakentamisen korttelin”. Lausunnossa myös todetaan, että kaava-alueelta tai ympäristöstä ei ole tullut muita ilmoituksia ympäristöhäiriöistä.



Oikaisuvaatimuksessa on viitattu maankäyttö- ja rakennuslain pykälään 117 f § (958/2012) meluntorjunnasta ja ääniolosuhteista. Kyseinen pykälä koskee asuntorakentamista eli asettaa näin ollen vaatimukset riittävästä meluntorjunnasta nimenomaan rakennuttajalle. Ympäristönsuojelulaki sääntelee meluntorjuntaa, sillä meluntorjuntalaki on kumottu ympäristönsuojelulain voimaan tultua vuonna 2000.

Ympäristönsuojelulaki asettaa velvollisuuksia toiminnanharjoittajalle ympäristön pilaantumisen ehkäisemisestä. Toiminnanharjoittajalla tarkoitetaan tässä tapauksessa V Oy:tä, jonka toiminnasta meluhaitta johtuu. Vantaan kaupunki ei ole näin ollen vastuussa ympäristön mahdollisesta pilaantumisesta. Toisaalta rakennuksen äänieristeiden tulee olla riittäviä meluntorjunnan kannalta.

Kaavamuutoksen valmistelun ja päätöksenteon yhteydessä vuonna 2011 on noudatettu silloin voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999) ja sen 8 luvun kaavoitusmenettelyä ja vuorovaikutusta koskevia säännöksiä. Asiassa on tehty lain vaatima osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa on kuultu kaikkia tahoja, joilla on kaavamuutoksen käsittelyssä intressiä. Kaavamuutosta valmisteltaessa paikan päällä on käynyt myös ympäristökeskuksen ympäristöinsinööri, joka on todennut, että muutosalueen lähiympäristön teollisuusalueet eivät aiheuta sellaista melua, joka estäisi asemakaavan muutoksessa esitetyn asuntorakentamisen korttelin, jolla hakijat asuvat. Kaupunki on siis kaavaa suunnitellessaan selvittänyt teollisuusalueen mahdollisesti aiheuttamaa melua ja toiminut näin ollen päätöksenteon aikana voimassa olleen lainsäädännön mukaisesti ottaen huomioon mahdolliset meluhaitat tai ympäristölle haitalliset tekijät.

Keskeistä tapauksessa on se, että hakijat ovat olleet tietoisia asunto-osakkeiden ostamisen yhteydessä, vuonna 2017, teollisuusalueen olemassaolosta. Jos asunnon kaupassa tai kaupan teossa on virhe asunto-osakeyhtiön puolelta, ei Vantaan kaupunki ole tästä vastuussa. Terveystieteiden tutkimuskeskuksen ympäristönsuojelulain (763/1994), 27 §:n 2 momentin mukaan ”jos haitta aiheutuu asuinhuoneiston tai muun oleskelutilan rakennuksen rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perusjärjestelmistä, haitan poistamisesta vastaa rakennuksen omistaja, ellei muualla laissa toisin säädetä”. Jos asunnossa (asuntokaupan kohteessa) on virhe, asunnon virheestä vastaa asunnon myyjä (asuntokauppalaki 843/1994, 6 luvun 11 § 1 momentin 4 kohta).

Asiassa esitetyn selvityksen perusteella on todettava, että Vantaan kaupunki on osaltaan pyrkinyt vähentämään V Oy:n toiminnasta aiheutuvia meluhaittoja velvoittamalla V Oy rakentamaan meluaita. V Oy:n haluttomuus ja toimimattomuus meluaidan rakentamisen suhteen on johtanut uhkasakon määräämiseen, jos viimeisintä määräpäivää 31.10.2019 ei V Oy:n puolelta noudateta. Näin ollen kaupunki on pyrkinyt aktiivisin toimin meluhaitan poistamiseen ja toiminut näin laissa määrättyjen velvoitteidensa mukaisesti. Vantaan kaupungin ympäristöjohtajan 7.8.2019 antamassa lausunnossa todetaan, että pakkokeinojen (uhkasakon määrääminen ja täytäntöönpano) käyttö haitan poistamiseksi on viimesijainen vaihtoehto. Ensisijaisesti asioita pyritään aina ratkaisemaan neuvottelemalla, mikä ei tässä tapauksessa ole johtanut aidan rakentamiseen noin vuosi sitten saadusta suunnitelmasta ja sen jälkeen annetuista useista kehotuksista huolimatta. Näin ollen Vantaan kaupungin voidaan todeta toimineen lakien ja määräysten mukaisesti ja pyrkineen aktiivisesti toiminnallaan poistamaan asukkaille mahdollisesti aiheutunutta meluhaittaa.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole tuotu ilmi mitään sellaisia seikkoja, jotka eivät olisi olleet tiedossa vahinkorahaston asiamiehen ratkaisua tehtäessä.

Kaupungille esitetyn selvityksen perusteella ja edellä oleviin perusteluihin vedoten kaupunkiympäristön toimialan lakimies esittää, että oikaisuvaatimus hylätään.



Oikaisuvaatimus, vahinkorahaston asiamiehen päätös sekä vahinkorahaston päätöksen valmisteluvaiheessa käytössä ollut lausunto ja muu asiaan vaikuttanut materiaali ovat nähtävänä kokouksessa.

Kaupunginhallitus 13.1.2020 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään edellä esitetyin perustein hylätä hakijoiden oikaisuvaatimus vahinkorahaston asiamiehen päätöksestä § 62/2019.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle 24.2.2020 pidettävään kokoukseen

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 2. kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen.

Lisätiedot:

vahinkorahaston asiamies Hannele Nordman, puh. 09 8392 2025, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)