

Korvausvaatimus Vellamontie

KAURAK 12.12.2024 § 100
605/03.00.02/2024

Vahingon (kiinteistön omistaja) kärsineen kertoman mukaan rankkasateella tieltä valui vedet hänen talonsa kellariin. Kiinteistön omistajan mukaan viereisellä kadulla oli tehty viemäriremonttia Äänekosken Energian ja Äänekosken kaupungin toimesta. Tällä oli omistajan mukaan vaikutusta vahinkoon. Huomioitavaa tässä on kuitenkin, että Äänekosken kaupunki ei ole tehnyt kyseisessä kohtaa minkäänlaista korjausta tai muutosta katurakenteeseen tai muutenkaan ollut suorittamassa mitään työtä, vaan alueella on toiminut ainoastaan Äänekosken Energia. Merkittävää on myös, että rakennus on sijainnut samassa korkeusasemassa vuosikymmenet verrattuna vallitsevaan kadun korkeuteen ilman, että kaupunkiin oltaisiin oltu yhteydessä kyseisestä kiinteistöstä pintavesiin liittyvissä kysymyksissä.

Hakijan mukaan vettä oli satanut kaksi päivää ”kaatamalla”. Vakuutusyhtiöt käsittelevät asioita vakuutuksen ottajan vakuutusehtojen mukaisesti, mutta korvattavuutta yleisesti ajatellen sateen on oltava poikkeuksellisen rankka, jotta vahinko korvataan. Tämä tarkoittaa yleensä siis yksinkertaisesti sitä, luonnonilmiön on oltava jollain tavalla poikkeuksellinen, jotta siitä aiheutuva vahinko korvattaisiin. Poikkeukselliseksi rankkasateeksi on määritelty tilanne, kun sadevesimäärä on noin 30 millimetriä tunnissa tai 70–75 millimetriä vuorokaudessa.

Kesäiseksi rankkasadekuuroksi määritellään esimerkiksi tilanne, jossa vettä tulee seitsemän millimetrin kertymä yhden tunnin aikana. Tämä tarkoittaa käytännössä samaa kuin, että seitsemän litraa vettä kaadettaisiin yhden neliömetrin kokoiselle alueelle. Kun talon sadevedet on ohjattu väärin, katolta voi ohjautua muutaman tunnin kestävän rankkasateen aikana tuhansia litroja vettä suoraan talon sokkelille ja sen perustuksille.

Vahinkopäivä on ollut 15.9.2024. Tikkakosken sääaseman tilastojen tulkinnaissa ei edellä mainitut määrät täyty vahinkopäivän tarkastelussa. Todettakoon, että esim. Etelä-Suomessa normaalikokoisen talon katolle, kun vesikaton pinta-ala noin 200 neliömetriä ja sademäärä on 600 millimetriä vuodessa, sataa noin 120 kuutiometriä eli 120 000 litraa vettä vuodessa. Tämän vesimäärän hallinta on rakennuksen näkökulmasta ensiarvoisen tärkeää. Kun sadevesien ohjaus, maanpintojen kallistukset ja salaojat ovat huolletut ja kunnossa, ei omistajalla ole suurta huolta sade- ja sulamisvesistä.

Star Rakennus- ja Kuivauspalvelut Oy on tehnyt vahinkoraportin 20.9.2024. Raportin mukaan rakennuksen kellarikerroksen maanvastaista seinää ei ollut vedeneristetty, jolloin rakenteeseen pääsi kulkeutumaan kosteutta maaperästä diffuusion ja maanaineen kapillaarisuuden vuoksi. Rakennuksen vierustan pinnantasauksessa, salaojajärjestelmässä sekä sade- ja

sulamisvesien poisjohtamisessa olleet puutteet lisäsivät seinään ja anturaan kohdistuvaa kosteusrasitusta ja edesauttoivat siten rakenteen vaurioitumista. Rakenteessa on lisäksi ilmaväli perusmuurissa, jota pitkin vesi / kosteus on päässyt siirtymään.

Raportissa suositellaan myös, että maanvastaisen seinän vedeneristuksen korjaustöiden yhteydessä tulee kiinnittää huomiota myös salaoja- ja sadevesijärjestelmien kuntoon ja mahdollisiin puutteisiin. Mikäli rakennukseen ei ole asennettu lainkaan salaoja- ja sadevesijärjestelmiä tai niiden kunnossa havaitaan puutteita, myös ne tulisi asentaa tai uusia vedeneristystöiden yhteydessä. On siis todennäköistä, että salaojat joko puuttuvat tai ne toimivat puutteellisesti.

Perustusten toimiva kuivatus edellyttää maanvastaisen seinän vedeneristuksen lisäksi pintavesien hallittua poisjohtamista salaoja- ja sadevesijärjestelmien sekä oikeanlaisen pinnantasauksen avulla. Ongelmia eivät aiheuta siis pelkästään väärin ohjatut sade- ja sulamisvedet, vaan muina tekijöinä ovat usein tukkeutuneet, huoltamattomat tai väärin asennetut salaojitukset ja viemäröinnit.

Hyvän rakentamistavan edellytyksenä Suomessa on, että talon sokkelilta maanpinnan tulee kallistaa vähintään 3 metrin matkalla viettämään 1:20 kaadolla poispäin. Jos tämä ei ole mahdollista, on järjestelmä rakennettava muulla keinoin toimivaksi. Kallistuksen päässä olevan painanteen avulla pintavedet saadaan ohjattu tarkoituksen mukaiseen paikkaan. Tässä yhteydessä on erittäin tärkeää myös huomioida, että sadevesiä ei saa missään olosuhteissa johtaa salaojiin. Parhainta täyttömaata on karkea sora tai sepele, joka muodostaa kapillaarikatkon perustusrakenteiden alle.

Sade- ja myös sulamisvesien ohjaaminen pois katolta ja talon viereltä tulee tehdä hallitusti. Syöksytorvien kautta valuvat vedet johdetaan rakennuksen vierestä joko sadevesiverkostoon tai avo-ojaan ja samoilla periaatteilla, kun pintavedetkin, vähintään kolmen metrin etäisyydelle rakennuksesta. Raportissa olevista kuvista voi tulkita, että rakennuksen katolta ei johdeta vesiä hallitusti pintaveden keräyksiin tarkoitettuihin kaivoihin tai muihin järjestelmiin. Raportin kuvissa ei rakennuksessa näytä olevan syöksytorvia, eikä rännejä. Vaikka on ilmeisen selvää, että vahinkopäivänä on satanut runsaasti, on todennäköistä, että rakennus voi vaurioitua rakenteellisesti jo ilman suurempi sateita, koska puutteet kuivatusjärjestelmissä ovat ilmeisiä ja rakennus sisältää raportin mukaan useita riskirakenteita. Ohjeistus 5-20 mm täyttötöissä käytettävästä maa-aineksen raakoosta löytyy jo vuodelta 1943, mutta todellisuudessa suomalaiset ovat käyttäneet täyttömaana sitä maa-ainesta, joka on ollut helpoiten ja halvimalla saatavilla. Toimivan salaojituksen ja oikeanlaisen sade- ja pintavesien ohjauksen merkitys korostuu, jos rakennus on perustettu liian hienojakoisen maa-aineksen varaan.

Äänekosken kaupunki kiistää olevansa millään tavalla vastuussa rakennuksen sadevesien aiheuttamista vahingoista, koska rakennus sisältää lukuisia riskirakenteita ja rakennuksen omat ratkaisut pinta-,

katto- ja salaojavesien poisjohtamiseksi ovat puutteellisia. Rakennus tulisi perusparantaa kyseisten järjestelmien osalta ja korjaustyössä tulee noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä, asetuksia ja viranomaisohjeita sekä hyvää rakennustapaa. Lisäksi kaupunki katsoo, että jos joku kolmas osapuoli on aiheuttanut toiminnallaan vahinkoa kiinteistön omistajalle, tulee kiinteistön omistajan neuvotella tämän osapuolen kanssa.

Jos korvauksen hakijan omakotitalon vaurioitumisessa ei kuitenkaan ole kyse edellä mainitusta tilanteesta, vaan syynä vahinkoon on piha-alueelle virrannut poikkeuksellinen vesimassa, niin korvaus tulisi suorittaa vakuutusyhtiön kautta, koska seinärakenteen kastumisen aiheuttaneet vesimassat ovat kulkeutuneet rakennuksen seinustalle nimenomaan maanpintaa pitkin ja vahinko on aiheutunut nopeasti tämän seurauksena. Tällä perusteella tapauksessa on kyse vakuutuksesta korvattavasta rankkasateen aiheuttamasta vahingosta.

Valmistelija	Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi, puh. 0400 543 587
Esittelijä	Tekninen johtaja Tommi Rautjärvi
Päätösehdotus	Kaupunkirakennelautakunta ei näe vahingossa syy-yhteyttä kaupungin toimintaan ja siksi päättää hylätä korvausvaatimuksen.
Päätös	Hyväksyttiin.

- - - - -