

Sovintosopimus Aavaranta -kiinteistön jätteiden hävittämisestä

Asian alkuperäinen otsikko: Vahingonkorvausvaatimus / jätteiden hautaaminen kiinteistöllä

KH 29.09.2025 § 189

Tuusniemen kuntaan on tullut 24.6.2025 päivätty vahingonkorvausvaatimus. Vahingonkorvausvaatimuksessaan kiinteistönomistaja vaatii Tuusniemen kuntaa korvaamaan heille aiheutuneet vahingot ja kustannukset, jotka ovat muodostuneet Tuusniemen kunnan vuokraaman kiinteistön talousjätteiden hautaamisesta silloisen vuokranantajan kiinteistön maaperään ilman vuokranantajan lupaa koko 50 vuoden vuokraajan. Vuokra-aika on ollut kiinteistön omistajan mukaan noin vuodesta 1945 vuoteen 1995 saakka.

Kiinteistön omistajan mukaan vaatimus perustuu kiinteistölle aiheutuneista haitoista ja kustannuksista jätteiden keräämisestä, lajittelusta, kaivamisesta jne. Kiinteistön omistaja katsoo kunnan olevan vastuussa kiinteistölle kunnan toimesta / myötävaikutuksella vuokra-aikana maaperään haudattujen jätteiden asianmukaisesta hävittämisestä ja niistä syntyneistä vahingoista aiheutuviin kustannuksiin.

Kiinteistölle on jo rakennettu viimeisen viiden vuoden aikana rantasauna, aittarakennus, kaksi puuvarastoa ja isohko varastorakennus. Parhaillaan rakennetaan omakotitaloa, jonka maanrakennustöiden yhteydessä suurimmat yllätykset haudattujen jätteiden osalta tulivat esille.

Kaupantekohetkellä ostajien tiedossa on ollut, että kaupan kohteena olevalla kiinteistöllä on aikoinaan ollut puolustusvoimien (viestipataljoonan) henkilöstön asuntoja noin vuoteen 1945. Kiinteistön omistajan kirjelmän mukaan noista ajoista on edelleen muistona kiinteistöllä ja sen lähialueilla olevat vanhat betonirakenteiset, massiiviset perustukset, jotka on rakennettu vuosituhatvien vaihteessa rakennustekniikasta päätellen (raudoituksia ei ole käytetty).

Puolustusvoimien henkilöstön käytöstä vapautuneista asunnoista Tuusniemen kunta on tehnyt muinoin vuokrasopimuksen. Määräaikainen 50 vuoden pituinen vuokrasopimus on tullut voimaan 10.9.1946 ja se on päättynyt 9.9.1996. Asunnot ovat olleet vuokra-aikana kunnan vuokra-asuntoina.

Kiinteistön omistaja vaatii Tuusniemen kuntaa korvaamaan heille aiheuttamansa vahingon, jonka suuruus on 15.000 euroa. Se muodostuu ylimääräisestä kaivuusta, lajittelu-, täyttö-, tiivistys- ja maa-ainesten käsittely- sekä uuden maa-aineksen hankintakuluista. Lisäksi jätteiden hävittäminen toi noin kahden viikon viiveen rakentamiseen, tarpeettoman laajan puunkaato- ja maanrakennustyön sekä muita haittoja kiinteistönomistajalle (mielipahaa, esteettistä haittaa, imagohaittaa, työjärjestelyjen ja aikatauluttamisen uudelleenjärjestelyjä jne.).

Kiinteistönomistaja perustelee korvausvaatimustaan seuraavasti:

A. Tuusniemen kunta on myötävaikuttanut jätteiden hautaamiseen vuokra-aikana maaperään kaivamalla/kaivattamalla kuoppia jätteille ja peittämällä niitä. Tästä me olemme saaneet kohteen naapureina asuneiden henkilöiden todisteet.

B. Tuusniemen kunta vuokralaisena on myötävaikuttanut ja sallinut omien vuokralaistensa (maanomistajaan nähden alivuokralaisten) jätteiden hävittämisen vuokranantajan omistamalle kiinteistölle ilman vuokranantajan lupaa

C. Jätteet on haudattu pohjavesialueelle. Kunnan vedenotto on varsin lähellä ja meilläkin on oma vesikaivo, jossa veden laatu on tutkitusti hyvä. Mm. akuista ja pattereista liukenevat kemialliset aineet eivät voi jäädä maaperään, josta ne voisivat imeytyä pohjavesialueella pohjaveteen.

D. Olemme omalta osaltamme tehneet mittavan osuuden pienempien jättekasojen hävittämisessä kustannuksellamme ja työpanoksellamme

E. Alue on mielestämme arvokas ja sen luontoarvoja, myös maaperän puhtautta on tarkoin kunnioitettava. Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä jo lainsäädäntökin siihen velvoittaa.

F. Tuusniemen kunta osoittaa omalta osaltaan vastuullisuutta vuokralaisena tapahtuneista virhevalinnoista.

Tuusniemen kunta on jo aiemmin selvittänyt kunnan velvoitteita asian suhteen Kuntaliiton lakimieheltä.

Kuntaliiton vastauksen mukaan:

"Ennen jätelakia (1072/1993) oli jätehuoltolakia (673/1978), jossa on suunnilleen vastaavat roskaantumissäännökset ja vastuut niiden puhdistamiskustannuksista kuin nykyään jätelaissa. Jos kyse on maaperän pilaantumisesta (esim. akut vuotaneet) jätelain 77 §:n ja jätehuoltolain 21 §:n soveltamista koskevan oikeuskäytännön mukaan vastuu myös ennen jätehuoltolain voimaantuloa (1.4.1979) saastuneen maa-alueen puhdistamisesta voi määräedellytyksin kuulua kiinteistön haltijalle (vuokralainen). Tätä koskee myös ympäristönsuojelulainsäädännön voimaansaattamisesta annetun lain (113/2000) 22 §. Jolloin lakien muutosvaiheessa toiminnan jatkuminen ulottaa vastuun myös vanhempiin maaperän pilaantumisiin (saastumisiin).

Sitä vastoin roskaamiskieltoa ja siihen perustuvaa aiheuttajan, alueen haltijan tai kunnan vastuuta koskevat jätehuoltolain 32 ja 33 §:n säännökset, ja jotka jätelain 77 § huomioon ottaen voivat olla sovellettavissa myös jätelain tultua voimaan. Eli roskaantumistapauksissa vastuu voidaan ulottaa kuntaan esim. kaatopaikan osalta, vaikka kunta ei olisi roskaantunutta aluetta omistanut tai hallinnut vuoden 1978 jälkeen. Nythän kunta oli ilmeisesti ollut vuokranantajana 1946-1996. Jos kunta katsottaisiin tässä kiinteistön haltijaksi, niin vastuu roskaantumisesta olisi mahdollinen. Todellisia kiinteistön haltijoita ovat olleet vuokralaiset, jotka ovat mahdollisesti nyt siis myös roskaajia. Tässä jos mennään pitkälle, niin voisi vilkaista sen aikaisia vuokrasopimuksia. Onko kunta vastannut maanomistajalle vuokralaistensa toiminnasta vai toiminut vain vuokranantajan roolissa.

Joka tapauksessa kun roskaajat ovat jääneet tuntemattomiksi ja kunnalla on ollut tilanteessa jonkin asteinen tietoisuus (ehkä) ja vastuu vuokralaisistaan (ehkä), niin kunnalla voidaan katsoa olevan asiassa viimekätinen vastuu. Jos alueella on ollut jo pitkään asemakaava, voidaan kiinteistön omistajalla olevan suurempi vastuu tuntemattomaksi jääneistä roskaantumisesta."

Alueella ei ole asemakaavaa vaan 2006 hyväksytty kirkonkylän osayleiskaava.

Alueen/asuntojen vuokrasuhteiden todentaminen vanhoista asiakirjoista ei ole enää mahdollista, koska vuokrasopimusten säilytysaika on 10 vuotta

vuokrasopimuksen päättymisestä. Toisin sanoen vuonna 1996 päättyneiden vuokrasopimusten säilytysaika on päättynyt jo vuonna 2006, eli jo 19 vuotta sitten.

Kuntaan tullut kirjelmä on luonteeltaan vahingonkorvausvaatimus. Kunnan hallintosäännön 20 §:n mukaan kunnanhallitus muun muassa päättää vahingonkorvauksen myöntämisestä asiassa, jossa kunta on korvausvelvollinen yli 1000 euron vahingoissa.

Valmistelija

Tekninen johtaja Paula Rissanen, puh. 040 820 6928
Kunnanjohtaja Timo Kiviluoma, puh. 044 720 9047

Kj:n päätösehdotus

Kunnanhallitus hylkää liitteenä esitetyn mukaisen 15.000 euron vahingonkorvausvaatimuksen. Tuusniemen kunta korvaa enintään 6.000 euroa + alv alueen siivoamisesta aiheutuneita kustannuksia liitteenä olevassa laskussa eritellyistä töistä seuraavasti:

- sisältää kaivinkonetyöt 50,5 h
- maa-aineksen poisajot tuntityönä kuorma-autolla ja traktorilla käsintehdyn jätekeräyksen jälkeen
- korvaavan maa-aineksen hankinta ja tiivistäminen (kaivuusyvyys rakennuspaikalla jopa yli 2 m)
- roskaisten maiden kuljetus NG Nordic Finlandille
- jätteiden käsittelymaksu

Perusteluina on, että kiinteistöllä on tehty omakotitalon pohjarakennustöitä, eikä kustannuksista voida kaikkea pitää jätteiden siivoamiskustannuksina. Kunta on jo aiemmin osallistunut kiinteistön jätteiden hävityskustannuksiin 3.870,50 € +alv eli korvattavat verolliset kustannukset olivat yhteensä 4.799,42 €.

Käsittely

Keskustelun aikana Heikki Smolander esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Tekninen lautakunta tekee katselmuksen kiinteistölle ennen asian lopullista käsittelyä. Katselmukseen osallistuu myös Heimo Räsänen, joka on kunnanhallituksen edustaja teknisessä lautakunnassa.

Maija Räsänen kannatti Heikki Smolanderin esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tullut kannatettu muutosesitys, ja kysyi, onko asiassa tarpeen äänestää vai hyväksyykö kunnanhallitus yksimielisesti esityksen asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun. Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun. Puheenjohtaja totesi Heikki Smolanderin esityksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi.

Päätös

Kunnanhallitus päätti palautettaa asian uudelleen valmisteluun. Tekninen lautakunta tekee katselmuksen kiinteistölle ennen asian lopullista käsittelyä. Katselmukseen osallistuu myös Heimo Räsänen, joka on kunnanhallituksen edustaja teknisessä lautakunnassa.

Tekninen lautakunta on pitänyt katselmuksen kiinteistöllä tiistaina 14.10.2025. Katselmuksella oli mukana kiinteistön omistajat sekä teknisen lautakunnan 3 varsinaista jäsentä ja 1 varajäsen sekä kunnanhallituksen edustaja ja tekninen johtaja. Katselmuksesta laadittiin muistio.

Katselmuksen tarkoituksena oli kartoittaa kiinteistön nykytilanne ja arvioida suoritettujen siivoustöiden laajuutta. Nyt korvausvaatimuksen mukaisia jätteiden siivouksia on tehty ok-talon rakennuksen pohjalta ja heti rakennuksen välittömästä läheisyydestä. Katselmushetkellä tontin ympäristössä ei ollut avoimia jätekasoja näkyvillä. Ok-talo oli runkovaiheessa ja rakennuksen ympärykset oli tasattu ja siistitty. Rakennuspaikalla ei näkynyt jätteitä.

Kiinteistön alueella suoritettiin katselmuskierros, jonka aikana kiinteistön omistajat esittivät kohteita, joista jätteitä oli kaivettu ja kerätty pois. Ympäristössä ei ollut näkyvillä jätteitä.

Jatkotoimenpiteinä sovittiin, että kiinteistönomistajat merkkäävät maastoon kohteet, joissa he arvioivat olevan vielä jätekasoja kunnan alla. Merkatuista kohteista tehdään koekaivauksia viikolla 43 ja todennetaan alueella vielä mahdollisesti olevia jätteitä.

Valmistelija

Tekninen johtaja Paula Rissanen, puh. 040 820 6928

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunta korvaa kiinteistönomistajille 10.466,41 euroa (sis alv 25,5 %) vahingonkorvausvaatimuksessa esitetyn laskun mukaisesti. Katselmuksella sovittujen kohteiden tarkastuksen ja mahdollisten kunnan suorittamien siivoustoimenpiteiden jälkeen katsotaan asia sovituksi ja loppuun käsitellyksi eikä kummallakaan osapuolella ole enää vaatimuksia toisiaan vastaan. Mahdollisesti tarvittavat siivoustoimenpiteet kunta suorittaa kustannuksellaan kevään-kesän 2026 aikana.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin sillä lisäyksellä, että edellä mainittu summa maksetaan siinä vaiheessa kun alue on siivottu 21.10.2025 katselmuksen/koekaivausten yhteydessä sovituilta alueilta. Siivouksen jälkeen tehdään sopimus, että asia on loppuun käsitelty. Sopimuksen allekirjoittavat molemmat osapuolet.

KH 17.11.2025 § 220
317/03.06.02/2025

Kj:n päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että

1. Tuusniemen kunta korvaa kiinteistönomistajille 10.466,41 euroa (sis. alv 25,5 %) vahingonkorvausvaatimuksessa esitetyn laskun mukaisesti sen jälkeen, kun päätösehdotuksen kohdan 2. mukainen sovintosopimus on allekirjoitettu. Allekirjoitettu sovintosopimus tuodaan kunnanhallitukselle vahvistettavaksi.

2. Osapuolet allekirjoittavat sovintosopimuksen, jonka mukaan osapuolilla ei ole päätösehdotuksen kohdan 3 mukaisen jätteiden poiston jälkeen mitään vaatimuksia asiassa toisiaan kohtaan.
3. Kunta suorittaa katselmuksessa sovittujen kohteiden jätteiden poiston tontilta kustannuksellaan osapuolten yhdessä sopina ajankohtana, kuitenkin viimeistään kesäkuun 2026 loppuun mennessä.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

KH 19.01.2026 § 8
14/00.01.00/2026

Kunnassa on laadittu asiaa koskeva sovintosopimusluonnos, joka on lähetetty kommentteille kiinteistön omistajille. Kiinteistön omistajat ovat vastanneet luonnokseen toimittamalla oman sovintosopimusluonnoksensa kuntaan. Sopimusluonnoksista ilmenevistä yksittäisten seikkojen näkemyseroista on käyty vielä puhelinneuvottelu osapuolten kesken. Konkreettisia aikaisemmasta kunnanhallituksen päätöksessään (KH 17.11.2025 § 220) linjaamista seikoista poikkeavia näkökantoja on noussut sovintosopimusprosessissa kaksi kiinteistönomistajien ehdotonta vaatimusta. Ensinnäkin kiinteistönomistajat vaativat, että allekirjoitettava sovintosopimus raukeaa, mikäli kunnanhallituksen sovintosopimuksen hyväksymistä koskeva päätös ei ole saavuttanut lainvoimaa 28.2.2026. Lisäksi kiinteistön omistajat vaativat viivästyskorkoa maksettavalle vahingonkorvaukselle 12.8.2025 alkaen vahingonkorvauksen maksuhetkeen saakka. Tuolloin erääntyivät kiinteistönomistajien maanrakennusyritykseltä saamat tontin jätteiden kaivamiseen ja kuljettamiseen liittyvät laskut. Viivästyskoron suuruusluokka olisi noin 500 euroa, riippuen helmikuulla 2026 tapahtuvasta tarkemmasta maksupäivästä.

Muilta osin sovintosopimusluonnoksen korvaukset ja velvoitteet noudattavat aikaisempaa kunnanhallituksen päätöstä.

Edellä selostetut kiinteistönomistajien vaatimukset on otettu huomioon lopullisessa sovintosopimusluonnoksessa. Vahingonkorvausprosessi on ollut heistä riippumattomista syistä pitkäkestoinen, jolla myös kiinteistön omistajat ovat perustelleet vaatimustaan. Kunnan intressissä on asiassa sovintoratkaisun saavuttaminen kunnan näkökulmasta kohtuullisin sovintosopimuksen kokonaisehdoin.

Valmistelija

Kunnanjohtaja Timo Kiviluoma, puh. 0447209047

Kj:n päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä oheisen sovintosopimuksen, sekä valtuuttaa kunnanjohtajan ja teknisen johtajan allekirjoittamaan sen kunnan puolesta.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

