

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle Heinolan lupa- ja valvontalautakunnan päätöksestä 14.06.2023 § 46 tehtyyn valitukseen

luvaltk 27.09.2023 § 63

680/10.03.00.00/2023

Päätös	<p>Päätösehdotus hyväksyttiin.</p> <p>Kokouksen kulku</p> <p>Käsittelyn alussa ympäristöpäällikkö/ teknisen toimen johtaja Keijo Houhala ilmoitti olevansa palvelussuhdejäävi asian käsittelyyn (Hallintolaki 28.1 § kohta 4) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.</p> <p>Pöytäkirjan liitteenä on Hämeenlinnan hallinto-oikeuden lausuntopyyntö asiasta.</p>
Esittelijä	johtava rakennustarkastaja Mara, Juha
Päätösehdotus	<p>Lupa- ja valvontalautakunta päättää lasuntonaan todeta, että tehty valitus tulee hylätä kokonaisuudessaan.</p> <p>Perustelut:</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaan kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemaalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.</p> <p>Kun huomioidaan nykyisten rakennusten sijainnit, asemakaavan määräykset, asemakaavan mukainen rakennusalueen raja, johon rakennukset voi sijoittaa, niin hulevesiputken sijoittamisesta ei aiheudu kiinteistön omistajalle kohtuutonta haittaa.</p> <p>Hulevesien johtaminen muilla järjestelyillä esim. pumppaamon ja hulevesiverkoston rakentaminen tai hulevesien pumppaaminen jätevesijärjestelmään on kohtuuton vaatimus hakijaa kohtaan.</p>
Toimivalta	Hallintosääntö 23.3 §
Valmistelija	johtava rakennustarkastaja Juha Mara, etunimi.sukunimi@heinola.fi, puh. 044 7978572
Valmistelu	<p>Lupa- ja valvontalautakunta päätti 14.06.2023 kokouksessaan § 46 hyväksyä hulevesiputken sijoittamisen vaihtoehto A:n mukaisesti kiinteistölle 111-401-1-126, Itäpirtintie 37 seuraavasti:</p> <p>Lupa- ja valvontalautakunta edellyttää, että hulevedet tulee johtaa kiinteistön kautta siten, että se täyttää rakennusjärjestyksen 20 §:n</p>

määräyksen ja putkisto tulee rakentaa siten, että siitä ei aiheudu kohtuutonta maankäytöllistä eikä vettymishaittaa kiinteistölle.

Perustelut päätökselle olivat seuraavat:

Asemakaavallisesti tarkasteltuna hulevesiputki tulee sijoittumaan siten, että se ei ole asemakaavan rakennusalueella, joten maankäytöllisesti siitä ei aiheudu kohtuutonta haittaa kiinteistön omistajalle. Putken linjausta on myös vielä mahdollista tarkastella yhdessä hakijan ja maanomistajan kanssa.

Hulevedet valuvat ylemmästä maastosta juuri kiinteistöjen 111-401-1-126 ja 111-401-1-127 kohdille. Kiinteistöjen edustat ovat alimmat kohdat johon hulevedet johtuvat, joten niiden johtaminen voi tapahtua nykyisellään luonnollista reittiä myöten tai rakentamalla pumppaamo, jonka kautta ne johdetaan toisia reittejä pitkin imeytykseen ja vesistöön. Vaatimus hulevesien pumppaamisesta on kohtuuton hakijaa kohtaan.

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Lupa- ja valvontalautakunta ei ota kantaa korvauksen määrään ja ellei korvauksesta sovita, niin asia tulee ratkaista lunastuslain mukaisessa järjestyksessä (MRL 161 §).

Valituksessa on mainittu, että kaupunki on vuosikausia johtanut hulevesiä kiinteistön 111-401-1-126 läpi. Viereiselle kiinteistölle on rakennettu rumpu ja poistoputki, joiden rakentamisajankohta ei ole tiedossa. Naapurikiinteistöllä ko. rumpu ja putki ovat olleet kuitenkin jo kahdeksan (8) vuotta, joten hulevesien valuminen on jatkunut kiinteistöjen 111-401-1-126 ja 111-401-1-127 läpi pidemmän aikaa. Kun vielä huomioidaan alueen maastollinen tilanne sekä hulevesien valuminen luonnollisesti kyseisen kiinteistön eteen maaston alimpaan kohtaan, ongelma on täytynyt olla jo pidemmän aikaa kaikkien tiedossa.

Hulevesiongelma kyseisen kiinteistön kohdalla korostuu keväisin sulamisvesien ja rankkasateiden aikaan. Tämän vuoden aikana ongelma on korostunut, kun naapurikiinteistön 111-401-1-127 omistaja on tukkinut tontillaan olevaa hulevesiputkistoa. Hulevesiongelma ei rakennusvalvonnan tiedon mukaan ole ko. alueella jatkuva.

Rakennusvalvontaan on jätetty sijoittamislupahakemus joulukuussa 2022.

Valittajan mukaan hänen alueelleen on valunut mm. öljyä. Rakennusvalvonnan ja ympäristösuojelun tiedossa ei ole, että alueelta olisi valunut öljyä tms. valittajan kiinteistölle. Valittajan mukaan myös tontin luonnonmukaisuus kärsii ja olemassa oleva vanha puusto jouduttaisiin poistamaan tulevan putken tieltä. Se heikentäisi tontin suojaa Itäpirtintielle päin.

Valituksessa on myös esitetty, että hulevesiputken sijoittaminen aiheuttaisi kiinteistölle rakennusoikeudellista ja maisemallista haittaa. Rakennuksen asemakaavan mukainen rakennusalue jää tontin länsipuolelle ja putkilinja ei siten vaikeuta tontin rakentamista ja maankäyttöä. Putkilinjan päälle ei voi toki istuttaa puita, mutta putkilinja ei vie koko tontin koillisen puoleista osaa, joten puiden jättäminen ja istuttaminen sinne on edelleen mahdollista. Suunnittelun yhteydessä on putken tarkempaa linjausta sekä purkupaikkaa vielä mahdollista tarkastella yhdessä hakijan ja maanomistajan kanssa.

Valituksessa on myös esitetty, että tulee huomioida rakennusjärjestyksen 20 § mukainen määräys. Sen mukaan sade- ja sulamisvedet sekä salaojiin kertyvä vesi on imeytettävä omalla tontilla. Jos se ei ole mahdollista, ne on johdettava hulevesiverkostoon tai avo-ojajärjestelmään kaupungin niin salliessa. Hulevesien johtaminen on järjestettävä siten, että siitä ei aiheudu vettymishaittaa omalle tai naapurikiinteistölle tai yleiselle alueelle. Hulevesiputken rakentamisella on tarkoitus poistaa hulevesiongelma kyseiseltä kiinteistöltä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n mukaan kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemaalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Kun huomioidaan putken sijainti ja tontin asemakaavallinen tilanne, ei siitä aiheudu kiinteistölle kohtuutonta haittaa.

Kaupungin puolelta tulevat hulevedet valuvat avo-ojien kautta Itäpirtintie 35 kautta Itäpirtintie 37 puolelle. Hulevedet valuvat isolta alueelta, Heinolan kaupungin puolelta, puistoalueelta ja osin tiealueelta juuri Itäpirtintie 37 kohdalle, josta ne on johdettu jo nyt Itäpirttien 35 ja 37 kautta Ruotsalaisen järveen.

Hulevesien johtamisen ongelma on korostunut naapureiden kesken ja mm. Itäpirtintie 35 puolen rumpuputkea on tukittu ja olemassa olevaa poistoputkea ei ole pidetty avonaisena. Siten hulevedet ovat valuneet ja aiheuttaneet vettymishaittaa Itäpirtintie 37 puolella siten, että pihoja on jouduttu korjaamaan ja istutuksia uusimaan. Rakennusvalvonta on muistuttanut Itäpirtintie 35 kiinteistön omistajaa, että olevat rumpu- / painanne- / putkilinjat tulee pitää auki niin kauan kuin asia on lopullisesti ratkaistu.

Hulevedet valuvat ylemmästä maastosta lähivirkistys- ja osittain katualueelta ja autopaikoitusalueelta juuri kiinteistöjen 111-401-1-126 ja 111-401-1-127 kohdille. Hulevedet valuvat pääosin pinnoittamattomilta alueilta kiinteistöjen edustoille, jotka ovat alimmat maaston kohdat minne hulevedet valuvat. Siten hulevesien johtaminen voi tapahtua nykyisellään luontaista / painovoimasta reittiä pitkin tai rakentamalla pumppaamon, jonka kautta hulevedet johdetaan toisia reittejä pitkin vesistöön. Edellä mainitun vuoksi jouduttaisiin tekemään suuria investointeja, kuten pumppaamon, putkilinjan rakentamista sekä kaivuu- ja louhintatöitä eli osittaista alueen hulevesiverkoston rakentamista.

Vaihtoehtona on hulevesien pumppaaminen vieressä olevaan jätevesipumppaamoon ja siitä jätevesiverkoston, josta hulevedet johtuvat jäteveden puhdistamolle. Hulevesien johtaminen jätevesiverkoston ei ole suotavaa, koska sillä rasitetaan jätevesiverkostoa sekä jäteveden puhdistamo. Edellä mainitut vaatimukset hulevesien pumppaamisesta ovat kohtuuttomia hakijaa kohtaan.

Alueelle ei ole tehty erillistä hulevesienjohtamisjärjestelmän suunnitelmaa, vaan vedet on pyritty johtamaan avo-ojien kautta pois. Alueen asemakaava on vahvistunut 1988. Asemakaavassa ei ole otettu kantaa hulevesien käsittelyyn.

Asiaan liittyvä aineisto on nähtävillä Cloud meetingissä.

Tiedoksianto

virallinen ote

hameenlinna.hao@oikeus.fi