

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle asiaan 2933/03.04.04.04.16/2024, Lupa- ja valvontalautakunnan päätökseen 13.11.2024 § 64, hulevesien johtaminen kiinteistöllä 111-401-1-801, Tekeväntie 6b

luvaltk 29.01.2025 § 6
216/10.03.00.02/2025

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouksen kulku:

Käsittelyn alussa kaupunkiympäristöjohtaja Houhala ilmoitti olevansa asiassa palvelussuhdejäävi (Hallintolaki 28.1, 4 §) ja poistui asian käsittelyn ajaksi.

Pöytäkirjan liitteenä on Hämeenlinnan Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö.

Esittelijä johtava rakennustarkastaja Mara, Juha

Päätösehdotus Lupa- ja valvontalautakunta lausuntonaan toteaa, että tehty valitus tulee hylätä kokonaisuudessaan.

Perustelut:

Asiaa on käsitelty vuodesta 2016 lähtien, kolme kertaa lautakunnassa sekä käräjäoikeudessa, haettu rasitetoimitusta naapurikiinteistön hulevesijärjestelmään ja em. rasiteasia on ratkaistu maa-oikeudessa. Asiaan ei ole tullut sellaisia uusia seikkoja, jotta asia pitäisi ratkaista toisin.

Kiinteistön omistaja ei ole rakennusvalvonnan pyynnöistä huolimatta tehnyt pihan hulevesien johtamissuunnitelmaa, eikä siten myöskään ole selvittänyt mahdollisuutta imeyttää pihalla syntyviä hulevesiä omalla kiinteistöllään, kuten Heinolan kaupungin rakennusjärjestys 20 § edellyttää. Lupa- ja valvontalautakunta katsoo, että kiinteistön omistajalla ei ole halua tai tahtoa asiaa edes ratkaista muutoin kuin hänen esittämällään tavalla.

Vesihuoltolain 12 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen tulee määrätä jokaista verkostoonsa liitettävää kiinteistöä varten liittämiskohdat, joiden tulee sijaita kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Liittämiskohtien sijainnin takia kiinteistön liittamisesta laitoksen verkostoon ei saa aiheutua kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomia kustannuksia. Liittymispaikka on lähempänä kuin aikaisempi paikka, joten kustannukset siten laskevat aikaisempaan verrattuna.

Lupa- ja valvontalautakunta päätöksessään määräsi, että Heinolan kaupungin kuntatekniikan tulee mahdollistaa kiinteistön huleveden

liittymispiste kohta siten, että siihen voi liittyä. Hulevesijärjestelmää (avo-ojat) tulee ylläpitää ja kunnostaa siten, että hulevesien johtaminen on kiinteistön kohdalta ja siitä eteenpäin mahdollista Tekeväntien puolelta.

Toimivalta

Hallintosääntö 23.4.§

Valmistelija

johtava rakennustarkastaja Juha Mara, puh. 044 797 8572,
etunimi.sukunimi@heinola.fi

Valmistelu

Lupa- ja valvontalautakunta päätti kokouksessaan 13.11.2024 § 64 hylätä kiinteistön 111-401-1-801 vaatimuksen hulevesien johtamisesta naapurikiinteistön 111-401-1-1 hulevesijärjestelmään.

Päätöksessään lupa- ja valvontalautakunta edellytti, että hulevedet tulee käsitellä rakennusjärjestyksen 20 §:n mukaisesti ja imeytyskaivon ylivuotoputki tulee johtaa kuntatekniikan lausunnon mukaiseen paikkaan.

Lupa- ja valvontalautakunta edellytti myös, että Heinolan kaupungin kuntatekniikan tulee mahdollistaa huleveden liittymispisteen kohta siten, että siihen voi liittyä sekä ylläpitää ja kunnostaa hulevesijärjestelmää siten, että hulevesien johtaminen on kiinteistön kohdalta ja siitä eteenpäin mahdollista Tekeväntien puolelta.

Lupa- ja valvontalautakunta edellytti, että kiinteistön omistan tulee huolehtia siitä, että hänellä on hulevesien johtamisen suunnitteluun ja toteutukseen riittävän pätevät suunnittelijat ja työnjohtajat hoitamaan hulevesien johtamista kiinteistöltä kaupungin hulevesijärjestelmään.

Päätöksen perustelut:

Asiaa on käsitelty jo kaksi kertaa lautakunnassa sekä käräjäoikeudessa, haettu rasitetoimitusta naapurikiinteistön hulevesijärjestelmään ja em. rasiteasia on ratkaistu maaoikeudessa. Asiaan ei ole tullut seilaisia uusia seikkoja, jotta asia pitäisi ratkaista toisin.

Kiinteistön omistaja ei ole rakennusvalvonnan pyynnöistä huolimatta tehnyt pihan hulevesien johtamissuunnitelmaa, eikä siten myöskään ole selvittänyt mahdollisuutta imeyttää pihalla syntyviä hulevesiä omalla kiinteistöllään, kuten Heinolan kaupungin rakennusjärjestys 20 § edellyttää.

Vesihuoltolain 12 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen tulee määrätä jokaista verkostoonsa liitettävää kiinteistöä varten liittämiskohdat, joiden tulee sijaita kiinteistön välittömässä läheisyydessä. Liittämiskohtien sijainnin takia kiinteistön liittämisestä laitoksen verkostoon ei saa aiheutua kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomia kustannuksia. Liittymiskohdan paikkaa on muutettu siten, että se on kiinteistön omistajalle suotuisampi ja edullisempi toteuttaa.

Mikäli hulevesien imeytys ei ole kiinteistöllä mahdollista, niin Heinolan kaupungin kunnallistekninen osasto on antanut kiinteistön omistajalle liittymiskohdan, johon hulevesien ylivuotoputki voidaan johtaa. Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta MRL 103 e §.

Valituksessa kiinteistön omistaja on esittänyt, että salaojateknikko Jouko Heiskanen on käynyt tontilla toteamassa, että kaupungin esittämän suunnitelman perusteella ei tule kukaan urakoitsija tekemään järjestelmää, koska kaatoprosentti / korkoero Tekeväntien ojan pohjaan on liian pieni. Mitään erillistä kirjallista lausuntoa, laskelmia suunnitelmiseen tai muuta selvitystä asiasta ei ole esitetty Heinolan kaupungille tai rakennusvalvontaan.

Heinolan kaupunki on pyrkinyt edistämään ja auttamaan kiinteistön omistajaa pihan hulevesiongelmassa, vaikka kaupungilla ei ole velvollisuutta suunnitella yksityisen kiinteistön omistajan hulevesiasioita.

Rakennusjärjestyksen 20 §:n mukaan mukaan hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää omalla tontilla. Lautakunnan päätöksessä on myös näin päätetty. Päätöksessä on myös mainittu, että Tekeväntien suuntaan on tarkoitus johtaa imeytyskaivon ylivuotoputki. Valittaja ei ole mm. selvittänyt imeytyskaivon rakennetta, maaperän laatua jne. Mikäli pintavedet imeytyvät imeytyskaivon kautta kokonaisuudessaan maaperään, niin ylivuotoputkeen ei välttämättä johdu edes hulevesiä. Siten valittaja ei ole huomioinut lainkaan lupa- ja valvontalautakunnan vaatimusta hulevesijärjestelmän suunnittelusta. Maankäyttö- ja rakennuslain ja nykyisen Alueidenkäyttölain mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

Alueella on voimassa asemakaava RK kk24 (vanha rakennuskaava), joka on vahvistunut vuonna 1981. Kaavassa ei ole mainitaan hulevesien käsittelystä.

Alue ei kuulu vesilaitoksen toiminta-alueeseen hulevesien osalta. Alueella ei myöskään ole hulevesille erillistä putkijärjestelmää vaan avo-oja järjestelmä, jonka ylläpitovastuu on kaupungilla.

Lupa- ja valvontalautakunta myös edellytti Heinolan kaupunkia ko. alueen hulevesijärjestelmän ylläpitäjänä mahdollistamaan kyseisen kiinteistön liittymisen kaupungin hulevesijärjestelmään.

Kuten valituksesta voi todeta, että kyseessä on pitkäaikainen naapuruussuhderiita. Osa asioista ei kuulu hulevesien käsittelyyn, joten niihin lupa- ja valvontalautakunta ei ota kantaa. Riitoja on jo selvitetty käräjäoikeudessa, hallinto-oikudessa ja maa-oikeudessa. Asiat on aina ratkaistu valituksen tekijän vaatimusten vastaisesti.

Heinolan kaupungin lupa- ja valvontalautakunta toimii Heinolan kaupungissa rakennusvalvontaviranomaisena, jonka alaisuudessa toimii rakennusvalvonta ja sen viranhaltijat. Lupa- ja

valvontalautakunta tekee itsenäisiä päätöksiä. Johtava rakennustarkastaja on vain lautakunnan esittelijä, ei päättäjä. Siten väite lautakunnan manipuloinnista on täysin perusteeton. Myöskään esihenkilöt eivät voi vaikuttaa viranoamisten työhön. Valittaja on itse ollut yhteydessä lautakuntien jäseniin ennen lautakunnan kokousta, jossa oikausvaatimus hylättiin. Hän on myös sien itse saanut mahdollisuuden vaikuttaa asian käsittelyyn.

Heinolan kaupungissa kuntatekniikka osoittaa kiinteistöjen hulevesien liittymispisteet ei rakennusvalvonta.

Asiaa on käsitelty Heinolassa jo vuodesta 2016 lähtien (diaari no: 4174/10.03.00.03/2015, 741/10.03.00.03/2016, 1737/10.03.00.03/2017, 699/10.03.00.02/2024, 216/10.03.00.02/2025), Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa (L 14/12545, tuomio 22.12.2015 nro 15/17224), maa-oikeudessa Tuomio M 24/151 TNro 111-2023-24 sekä Hämeenlinnan hallinto-oikeudessa 2933/03.04.04.16/2024.

Esityslistan liitteenä hallinto-oikeuden lausuntopyyntö ja valitus lautakunnan päätöksestä.

Tiedoksianto

Virallinen ote

Hämeenlinnan hallinto-oikeus