

Toimenpidevaatimus rakennusvalvonta-asiassa tonteilla 734-8-35-4 ja 734-8-35-5, Palometsä

Rakennus- ja ympäristölautakunta 28.02.2024 § 17
5080/10.03.00.06.05/2022

Valmistelija

Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki,
janne.ranki@salo.fi, 02 778 2300, LVI-tarkastaja Antti Jalava,
antti.jalava@salo.fi, 02 778 9243

Tontin [REDACTED] omistajat [REDACTED] (jäljempänä tontti A) ovat olleet yhteydessä rakennusvalvontaan kokemansa vettymishaitan vuoksi. Vettymisen syyksi he epäilevät [REDACTED] omistaman tontin [REDACTED] (jäljempänä tontti B) puolella vuonna 2022 tehtyä maanpinnan korotusta.

Molemmilla tonteilla on 1980-luvulla rakennetut omakotitalot. Alue on asemakaavoitettu erillispientalojen alueeksi. Rakennusluvissa ei ole aikanaan otettu ajalle tyypilliseen tapaan kantaa kattosadevesien johtamiseen, eikä kaavassa ole määräyksiä hulevesien johtamisesta. Alueelle ei ole laadittu kaupungin toimesta yleisiä hulevesimääräyksiä. Molemmat tontit ovat aikanaan liittyneet kaupungin hulevesiviemäriin kaupungin osoittamassa paikassa. Tonttien korkeuserot ovat pienet, mutta tontti B on hieman ylempänä verrattuna tonttiin A.

Tontin A mukaan vettyminen alkoi, kun tontti B asensi talonsa kattosadevesien syöksytorviin nk. ulosheittäjät vuoden 2014 aikoihin. Aikaisemmin vesi on kertynyt tonttien rajalla olevaan painanteeseen, mutta maanpinnan korotuksen jälkeen vesi lammikoituu pelkästään tontin A puolella tonttien rajalla ja tontin A takapihalla.

Tonttien rajalla noin yksi metri tontin B puolella on aikaisemmin ollut rajan suuntainen salaoja, joka on purkanut vetensä tontilla B olevan asuinrakennuksen salaojaan. Tämä salaoja on tehty tonttien A ja B rakentamisen aikaan 1980-luvulla, mutta siitä ei ole mainintaa rakennuslupa-asiakirjoissa. Tontin A omistaja on katkaissut tämän yhteyden vuonna 2015 tai 2016, koska omistaja pelkää talon ulkopuolelta talon salaojajärjestelmään johdettavien vesien aiheuttavan kosteusvaurion asuinrakennuksessa.

Tontin A ja B hulevesijärjestelmät ovat rakennusvalvonnan selvityksen mukaan hyvin samanlaiset. Molemmissa taloissa on kattosadevesien keruujärjestelmä, josta on alkujaan johdettu vedet rakennuksen salaojiin ja siitä perusvesikaivon kautta kaupungin hulevesiviemäriin. Molempien talojen etupihalla on ritiläkaivo pintavesien keruuta varten. Nykyisin kattovedet ohjataan molemmissa taloissa ulosheittäjien kautta maanpinnalle.

Tontin A omistajat edellyttävät tontin B maanpinnan palauttamista ennalleen ja että tontin B sadevesiä ei johdetaisi tontin A puolelle. Lisäksi tontilla B oleva leikkimökki tulisi siirtää kauemmas tontin A rajasta.

Rakennusvalvonta on kuullut tontin B omistajaa, jonka mukaan nurmikon pintaa ei ole korotettu vaan tasoitettu. Leikkimökin sijoittamiselle on B:n mukaan saatu aikanaan suullinen lupa tontin A omistajalta. Tontin B omistaja on luvannut muuttaa kattosadevesien keruukourujen kaatosuuntaa pois päin tontin A rajasta. Tämän myötä tontti A on toistaiseksi luopunut vaatimuksistaan tontin B kattosadevesien johtamisen suhteen. Muutostyö on kesken.

Tontilla B oleva leikkimökki on pohja-alaltaan noin 4 m² ja se on tuotu paikalle vuonna 1999. Tehdyn tarkastuksen ja ilmakuvan perusteella tontin B leikkimökki on kokonaan tontin B puolella.

Rakennusvalvonta on aikaisemmin kehottanut molempia osapuolia suunnittelemaan ja toteuttamaan hulevesien hallinnan kokonaisuutena omilla tonteillaan. Lisäksi rakennusvalvonnan kannanoton mukaan leikkimökin sijoittuminen tontille A kulkevan tieosuuden vastaiselle rajalle ei katsota vaikeuttavan tontin A käyttöä merkittävästi. Lisäksi yleinen etu ei edellytä rakennusvalvontaa puuttumaan asiaan enemmälti. Asia ei tältä osin aiheuttanut jatkotoimenpiteitä rakennusvalvonnassa.

Molemmat osapuolet ovat olleet tyytymättömiä rakennusvalvonnan kehoitukseen ja tontti A ei ole tyytynyt rakennusvalvonnan kannanottoon leikkimökin sijoittumisen suhteen. Näin ollen asia on tullut saatua ratkaistavaksi rakennetun alueen hulevesistä ja rakennusvalvonnasta vastaavassa viranomaisessa eli Salon rakennus- ja ympäristölautakunnassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 13a-luvun perusteella rakennusvalvontaviranomaisen tulee tarvittaessa ryhtyä rakennetulla alueella hulevesistä aiheutuvan haitan selvittämiseen ja antaa tarvittavat määräykset haittojen poistamiseksi.

Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 165 § mukaan luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen esimerkiksi maanpintaa korottamalla naapurille merkittävästi haittaa aiheuttavalla tavalla on kiellettyä.

Rakennusvalvontaviranomainen antaa seuraavat määräykset asiassa:

1. Tonttien A ja B omistajien (tai hallinnasta vastaavien) tulee järjestää kattosadevesien ja myös tarpeellisin osin pihan pintojen hulevesien hallinta tonteillaan siten, ettei hulevesistä aiheudu haitallista vettymistä kummallakaan tontilla tai näiden tonttien muilla naapurikiinteistöillä.
2. Tonttien A ja B tulee laatia suunnitelma edellä kohdassa yksi määrätystä hulevesien järjestämisestä. Suunnitelma tulee toimittaa Salon rakennusvalvontaan ja suunnitelman tulee olla rakennusvalvonnan hyväksymä ennen suunnitelman toteuttamiseen ryhtymistä tonteilla. Suunnitelma tulee toimittaa osoitteeseen kirjaamo@salo.fi tai postitse osoitteeseen Salon kaupungin kirjaamo, PL 77, 24101 SALO. Toimituksessa tulee mainita asianhallintanumero 5080/2022. Määräaika suunnitelmien toimittamiselle on viimeistään 31.5.2024.
3. Tonttien A ja B tulee toteuttaa omalla tontillaan edellä kohdassa yksi edellytetty hulevesien järjestäminen edellä kohdassa kaksi tarkoitetun suunnitelman mukaisesti viipymättä suunnitelmien hyväksymisen jälkeen. Rakennusvalvonnalta tulee pyytää tarkastusta töiden valmistuttua ja työn suorituksen tulee olla rakennusvalvonnan hyväksymä. Lopullinen määräaika kohdan yksi mukaiselle hulevesien järjestämisen toteuttamiselle on 31.8.2024 mennessä. Työt tulee olla valmiit rakennusvalvonnan hyväksymällä tavalla edellä mainittuun määräaikaan mennessä, eli rakennusvalvonnan lopputarkastus tulee olla hyväksytysti suoritettu viimeistään tuolloin.
4. Tontin B tulee kohdassa kaksi edellytetyssä suunnitelmassa esittää erityisen tarkasti tontin A rajan tuntuman maanpinnan muotoilu ja toteuttaa maanpinnan muotoilu tontillaan hyväksytyyn suunnitelman mukaisesti kohdan kolme edellyttämässä aikataulussa.

Hulevesihaitan poistaminen tiiviisti rakennetulla alueella, jossa maaperä on pääosin vettä läpäisemätöntä savimaata, edellyttää kokonaisuuden suunnitelmallista toteutusta. Pääperiaate on, että hulevesien hallinta tulee ratkaista oman tontin alueella. Kaupunki on osoittanut riittävät purkupisteet hulevesiviemäriin tonttien läheisyydessä, joten kunnan hulevesiviemäriin ei kohdistu vaatimuksia tässä tapauksessa. Myös muut naapurikiinteistöt tulee huomioida hulevesihaittaa poistettaessa, jotta haittaa ei siirretä kolmannelle osapuolelle. Velvoite osoitetaan molemmille tonteille, koska hulevesihaittaa ei katsota voitavan poistaa vain toisella tontilla tehtävien toimien avulla. Vaikka tontin A omistaja on toistaiseksi luopunut vaatimuksista tontin B kattosadevesiä koskien, on tontin A omistaja vaatinut asian ratkaisemista muilta osin. Kattosadevesien johtaminen on olennainen osa hulevesien kokonaisuuden hallintaa tonteilla, joten asia ratkaistaan viranomaisen toimesta jo tässä vaiheessa. Samalla estetään haitan mahdollinen siirtyminen kolmannelle osapuolelle.

Tähän päätökseen tyytymätön voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen (hallintovalitus). Muutoksenhakuohje liitetään päätökseen.

Keskeiset sovelletut oikeusohjeet: Maankäyttö ja rakennuslaki 103 k §, 124 §, 165 § ja 182 §,

Esittelijä	Rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja
Päätösehdotus	<p>Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa valmistelun mukaiset määräykset 1-4 tonteille A ja B hulevesihaittojen poistamiseksi.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen ei ryhdy toimenpiteisiin leikkimökin siirtämiseksi tontilla B. Leikkimökki on kooltaan vähäinen, ei aiheuta haittaa tontin A käytölle eikä yleinen etu edellytä puuttumaan asiaan.</p> <p>Päätöksen perustelut, sovelletut oikeusohjeet ja muutoksenhaku ilmenevät valmistelusta.</p>
Päätös	Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Todisteellinen tiedoksianto, asianosaiset Salon kaupungin infrapalvelut