

Lausunto Lounais-Suomen aluehallintovirastolle kanteluasiaan rakennusvalvonnan toiminnasta hulevesiasiassa (Lausuntopyyntö, asia 816-2020)

816/03.06.03.00/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.04.2020 § 47

Valmistelija: kaupunginlakimies Antti Mäkelä, antti.makela@salo.fi,
02 778 2302.

Selostus asiasta

Salon kaupungin Kiikalan kylässä, osoitteessa [REDACTED] sijaitsee omakotikiinteistö. Kiinteistön rajan läheisyydessä on oja, jonne on sijoitettu maastollisesti ylempänä olevan rajanaapurin hulevesiviemäriin purkupuutkimus. Purkupuutkimuksen purkusuunta on pellolle päin.

Tämä alempana olevan kiinteistön omistaja on kokenut hulevesien purusta itselleen aiheutuvan haittaa.

Kyseessä olevassa osoitteessa olevan kiinteistön omistajan taholta on lukuisia kertoja oltu yhteydessä Salon kaupungin rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonnasta on annettu asiaan neuvontaa ja ohjausta. Tätä neuvontaa ja ohjausta ei ole koettu riittävänä, vaan asiasta on jätetty kantelukirjelmä aluehallintovirastolle.

Toimivaltainen aluehallintovirasto varaa Salon kaupunginhallitukselle mahdollisuuden antaa ennen asian ratkaisemista kirjallisen selityksen hallintokanteluun. Aluehallintovirasto pyytää kaupunginhallitusta varaamaan kantelussa mainituille virkamiehille tilaisuuden tulla kuulluksi asiassa. Asian selvittämiseksi aluehallintovirasto pyytää Salon kaupunginhallitusta antamaan selvityksensä, josta tulee ilmetä ainakin: mikä kaava on voimassa kantelussa kuvatulla alueella (ote kaavasta), miten hulevesien hallinta on järjestetty kantelussa mainitulla alueella, onko kunnan asianomainen toimielin antanut kuntaa tai kunnan osaa koskevia tarkempia määräyksiä hulevesien hallinnasta (kantelussa mainittua aluetta koskevia), onko Salon ympäristö- ja rakennuslautakunta käsitellyt kantelijan asiaa (asiakirjat käsittelystä ja mahdollisesta päätöksestä), sekä mihin toimiin kunta on ryhtynyt asiassa, muut kantelussa mainitut seikat.

Selvitykseen pyydetään liittämään asiassa kertyneet asiakirjat.

Neuvontaa ja ohjausta koskeva varsin laaja viestinvaihto toimitetaan tämän lausunnon liitteenä. Lisäksi toimitetaan valokuvia.

Asiassa hankittu selvitys

1. Asemakaavaote toimitetaan lausunnon mukana. Siinä ei ole määräyksiä

hulevesistä.

2. Salon kaupungissa on voimassa rakennusjärjestysmääräys, jonka mukaan "sade- ja sulamisvesien haitaton johtaminen on järjestettävä. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin." Alueella ei ole alueellista hulevesimääräystä.

Hulevesien hallinta kohteessa on toteutettu maaston muotojen mukaan. ylempänä olevalta kiinteistöltä ne on johdettu salaojaputkea pitkin, mikä päättyy avo-ojaan ja edelleen pellolle.

3. Salon kaupungin kiinteistö- ja mittauspalvelut lausuu asiasta seuraavaa:

Kaupungin toimesta on tehty 21.10.2019 kiinteistöjen 704-1-152 ja 704-1-6 välisen rajan merkintämittauksia, kiinteistön 704-1-152 omistajan pyynnöstä.

Mittauksessa näkyvöitettiin rajalinja 91-43 maastoon puupaaluin. Rajamerkki 91 on näkyvässä oleva putkipyykki ja rajamerkki 43 on hävinnyt, se merkittiin maastoon kiinteistörekisterin koordinaattitiedoilla. Samalla kiinteistönomistajille (jotka molemmat olivat paikalla) todettiin, jos kadonnut rajapyykki halutaan rakennettavaksi uudelleen, sen voi tehdä ainoastaan maanmittauslaitoksen maanmittaustoimituksen yhteydessä, ei kaupungin toimesta tuolla alueella.

4. Salon kaupungin rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja lausuu asiasta tiivistetysti seuraavaa (koko lausunto liitteenä):

Ylempänä olevan kiinteistön omistaja oli uusinnut talonsa hulevesijärjestelmän (salaojat ja sadevesien keruun) ja johti perusvesikaivon kautta vedet samaan paikkaan kuin ennen hulevesiremonttiaan. Purkupaikka sijaitsi silloisen Kiikalan kunnan tai kuntaliitoksen jälkeen Salon kaupungin omistamalla Hakapelto-nimisellä kiinteistöllä. Aikaisempi purkuputki oli kuuleman mukaan sijainnut samassa paikassa kuin nyt uusittu putki.

Paikallakäynnin yhteydessä esillä ollut purkuputki oli halkaisijaltaan 100 mm:n halkaisijaista muovista salaojaputkea. Ennen remonttia olleen purkuputken sijaintia tai muita ominaisuuksia ei voitu paikallakäynnin yhteydessä varmuudella selvittää.

Purkupaikka sijaitsi hulevesiremontin jälkeen alempana olevan kiinteistön ostajan kaupungilta ostamalla määräalalla. Tämä taho oli kertomansa mukaan kaivanut purkuputkena toiminutta salaojaputkea ylös maasta rajalle asti sen jälkeen, kun oli ostanut määräalan kaupungilta.

Paikallakäynnin yhteydessä havaittiin, että purkuputki oli kaivettu rajalle asti ylös ja putkea oli nostettu ojasta ylös niin, että veden tuleminen putkesta oli estynyt.

Rakennustarkastajan toimenpiteet

"Huomautin tästä suullisesti ja kielsin estämästä vesien johtamista, koska

purkuputken tukkiminen saattaa aiheuttaa ylempään taloon pahimmillaan vesivahingon. Alempana olevan kiinteistön omistajan mukaan ylempällä ei olisi oikeutta johtaa hulevesiään hänen maalleen.

Purkuputkesta eteenpäin hulevesien johtaminen tapahtui avo-ojassa. Avo-oja sijaitsi käyntini aikaan alempaan kiinteistöön hankitulla määräälalla. Avo-oja kulki määrä-alan halki.

Sovittiin, että kaupunki käyttää 8.5.2018 allekirjoitetussa kauppakirjassa kohdan 8 mukaista oikeutta siirtää myydyn määräalan halki kulkevan ojan lähemmäs rajaa. Samalla perataan sen ja kaupungin välinen raja-oja. Ilmoitin asiasta sähköpostilla 31.5.2018."

Asiassa saatu lisäselvitysaineisto ja asiassa käyty viestinvaihto toimitetaan selvityksen oheismateriaalina aluehallintovirastolle.

Vs. rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Rakennus- ja ympäristölautakunta antaa aluehallintovirastolle asiasta selostetun selvityksen, sekä liittää siihen oheismateriaalina asiassa käydyn viestinvaihdon, kiinteistö- ja mittauspalvelun lausunnon ja rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan antaman selvityksensä tapahtuneesta. Valtuutetaan kaupunginlakimies tekemään lausuntoon mahdollisesti tarvittavat vähäiset täydennykset.

Päätös:

Pöytäkirjaan merkittiin, että rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki poistui klo 17.40 tämän asian käsittelyn ajaksi, asiakokonaisuuden käsittely koskee Rankia henkilökohtaisesti. Esittelijänä toimi vs. rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Antti Mäkelä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.