

Lausuntopyyntö koskien Salon rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä 13.5.2020 § 77 tehtyä valitusta, hulevesien johtaminen kiinteistöllä

85/10.03.00.06.05/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.08.2020 § 107

Valmistelijat: kaupunginlakimies Antti Mäkelä, 044 778 2302, antti.makela@salo.fi, lainopillinen avustaja Johanna Kuusisto, johanna.kuusisto@salo.fi, puh 02 778 2044

Asiassa on laadittu valitus hallinto-oikeudelle. Oikeus on pyytänyt rakennus- ja ympäristölautakunnalta lausumaa valituksen johdosta. Lausuma on annettu kaupungin hallintosäännön 41 §:n mahdollistamin tavoin viranhaltijan toimesta. Selostus asiasta on seuraavassa;

Valittajan mukaan hulevesien johtaminen naapurikiinteistöltä aiheuttavat hänen hallitsemallaan kiinteistöllä maan kostumista ja vajoamista. Lisäksi pihaportin eteen tehty oja haittaa valittajan mukaan kulkua hänen omistamalleen kiinteistölle. Valittaja on ottanut yhteyttä 16.5.2018 Salon rakennusvalvontaan ohjatussa sähköpostissa naapurikiinteistön vedenjohtamisesta sekä siitä aiheutuvasta vettymisestä ja hajuhaitasta.

Valittaja on ostanut 8.5.2018 päivätyn kauppakirjan mukaan noin 204 m² määräalan Salon kaupungin omistamasta kiinteistöstä. Määräala on asemakaavan mukaista rakennuspaikkaa.

Salon kaupungin rakennusvalvonnasta rakennustarkastaja on käynyt valittajan kiinteistöllä selvittämässä asiaa sekä valittajan että naapurin kanssa 25.5.2018. Naapurin mukaan hän ei aiheuttanut valittajan kuvaamaa veden kertymistä rajaojaan, vaan vettä tulisi muun muassa kaupungin kaduilta. Naapuri oli uusinnut talonsa hulevesijärjestelmän ja johti perusvesikaivon kautta vedet samaan paikkaan kuin ennen hulevesiremonttia. Paikalla käydessä selvityksessä ennen remonttia olleen purkuputken sijaintia tai muita ominaisuuksia ei voitu käynnin yhteydessä varmuudella selvittää.

Valittajaa on huomautettu suullisesti ja sähköpostilla putken nostamisesta ja kielletty estämästä naapurin vesien johtamista, sillä purkuputkien tukkiminen aiheuttaa riskin vesivahingon syntymiselle naapurin taloon. Vesilain 5 luvun 10.3§:n kieltää toisen kiinteistön kuivatusta palvelevan ojan perusteettoman tukkimisen tai veden juoksun estämisen. Asiaa selvittäessä kävi ilmi, että naapuri oli hulevesiremonttinsa yhteydessä perannut purkuputkesta eteenpäin avo-ojaa, mutta perkaaminen oli päättynyt valittajan kiinteistön kohdalla valittajan ja kaupungin välisellä raja-avo-ojalla. Näin ollen vettä kertyi jonkin verran avo-ojan pohjalle peratulle osuudelle. Paikan päällä valittajan kanssa on todettu, ettei syntynyt vesi ole asumisen jätevettä.

Käynnillä selvitettiin mahdollisuutta ohjata naapurin vesiä pohjoisen suuntaan. Käynnin jälkeen kaupunki päätti käyttää 8.5.2018 allekirjoitetussa kauppakirjassa kohdan 8 mukaista oikeutta siirtää myydyn määräalan halki kulkevan ojan lähemmäs naapurin rajaa. Samalla perattiin valittajan ja kaupungin välinen rajajoja (kesäkuu 2018).

Valittaja totesi 2.7.2018 sähköpostissaan asian olleen hoidettu, kuitenkin uudistaen vaatimuksensa naapurin salaojan kuntoon laittamisesta. Valittajalle on selvitetty tilanne 25.7.2018 sähköpostilla, ettei asiassa ole aihetta ryhtyä toimiin hulevesien purkamisen suhteen.

20.10.2018 valittaja otti uudelleen yhteyttä ja ilmoitti sähköpostissa, että naapuri on kaivattanut ojan hänen pihaporttinsa eteen sekä vaati välittömiä toimenpiteitä asian suhteen. Asiaa selvitettiin ja paikan päällä käytiin uudestaan. Tuolloin tehtiin arvio, että oja oli kokonaisuudessaan naapurin puolella. Salon kaupungin mittamiehet kävivät merkitsemässä valittajan kiinteistön rajat 15.4.2019.

18.5.2019 valittaja uudisti vaatimuksensa naapurin hulevesiä purkavan salaojaputken poistamisesta tai ohjattavaksi muualle kuin valittajan maalla olevaan avo-ojaan. Paikalla käytiin 24.5.2019. Asiaa selvitettiin ja valittajalle kerrottiin uudelleen lainsäädännölliset seikat koskien naapurin hulevesien purkamista, jonka mukaan naapurilla on oikeus purkaa hulevetensä kaupungin osoittamaan paikkaan.

14.8.2019 ja 26.9.2019 lähetetyissä sähköposteissa valittaja uudisti jälleen vaatimuksensa, jonka mukaan muun ohella naapurin hulevesien purkuputki tulee siirtää muualle eikä naapuri saa johtaa hulevesiään valittajan omistaman kiinteistön kautta kulkevaan avo-ojaan. Perusteluina valittaja esitti, että hänen tonttinsa vajoaa eikä kuivu naapurin aiheuttamien vesimäärien vuoksi. Valittajan mukaan naapurin pihalla myös pestään useita autoja. Valittajalle on vastattu sähköpostilla 8.10.2019, jossa on todettu uudelleen, ettei hulevesien purkuputken toimintaa saada estää, ja että pihaportin edessä oleva naapurin hulevesioja on kaupungin mittausten mukaan naapurin kiinteistön puolella, jolloin rakennusvalvonta ei siihen puutu. Asiassa on ohjattu myös kysymään maanmittauslaitokselta lisätietoja menettelystä mahdollisessa rajapyykin poistamisasiassa. Valittaja uudisti vielä sisällöltään aiempaa vastanneena vaatimuksensa 8. ja 9.10.2019. Valittajan mukaan naapurilla ei ole 8.5.2019 päivätyn kauppakirjan kohdan 8 mukaan oikeutta johtaa vesiään valittajan alueelle. Valittajalle on vastattu 11.10.2019 todeten, että peruskartassa on merkitty alkavaksi oja kohdassa, jossa naapuri purkaa hulevetensä. Tällainen oja on osa asemakaavoitetun alueen kuivatusjärjestelmää eikä sellaista saa tarpeettomasti tukkia tai haitata sen käyttöä. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 13 a luvun mukaan kiinteistöllä on lähtökohtaisesti oikeus hyödyntää tällaista kuivatusojaa. Sähköpostissa ohjeistettiin myös muutoksenhausta hulevesien johtamisasiassa, mikäli kokee olevansa asiaan tyytymätön.

Valittaja saattoi asiansa vireille 11.10.2019 rakennus- ja ympäristölautakunnan puheenjohtajalle osoittamallaan sähköpostilla. Tämän jälkeen häntä pyydettiin tarkentamaan vaatimuksiaan, jotta asia voidaan alkaa valmistella päätettäväksi. Asia valmisteltiin hulevesien osalta

rakennusvalvonta-asiana ja autojen pesun osalta ympäristönsuojeluasiana. Asianosaisen kuulemisvaiheessa naapuri oli menehtynyt, ja asiassa päätettiin olla kuulematta perikuntaa marraskuussa 2019. Tarkoituksena oli käsitellä asiat yhdessä kokousasiassa tai ainakin samassa kokouksessa, sillä asioilla saattoi olla vaikutusta toisiinsa. Tammikuussa 2020 valittajaan oltiin yhteydessä ja hän ilmaisi halukkuutensa jatkaa asian käsittelyä. Rakennus- ja ympäristölautakunta varasi naapurin kuolinpesälle mahdollisuuden tulla kuulluksi ja antaa kirjallisen lausuman asiassa ennen asian ratkaisua. Kuolinpesää kuultiin asiassa helmikuussa ja asia käsiteltiin huhtikuussa 2020. Asiassa katsotaan noudatetun voimassa olevia maankäyttö- ja rakennuslain sekä vesilain säännöksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun 103 g§:n mukaan kunnan määräämä viranomaisen osoittaa kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän yhteensovittamiseksi tarpeelliset rajakohdat kiinteistön välittömään läheisyyteen ja antaa hulevesien johtamiseen liittyviä määräyksiä.

Rakennustarkastajan paikalla käynnin johdosta tekemien havaintojen perusteella ei ole muuta toteuttamiskelpoista mahdollisuutta hulevesien johtamiselle. Maastokohdan korkeuserot on selvitetty asian aiemmassa käsittelyssä. Maankäyttö- ja rakennuslain 103 k§:n mukaan kunnan määräämä monijäseninen toimielin voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi. Hallituksen esityksessä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisessa (218/2013) kyseisen säännöksen tarkoituksiksi tilanteiksi määräyksiä antamiselle katsotaan esimerkiksi, jos kiinteistöllä on korkeuseroja tai erityisiä pinnanmuodostumia tai maalajeja tai pinnoitteita, jotka eivät läpäise hulevesiä. Hulevesiä saattaisi myös olla tarpeen käsitellä kiinteistöllä esimerkiksi suuren kiintoainemäärän tai muun hulevesien laatuun vaikuttavan syyn takia ennen niiden johtamista kunnan hulevesijärjestelmään. Lisäksi määräykset eivät saisi olla kiinteistön omistajan tai haltijan kannalta kohtuuttomia.

Kyseisen ojan ei katsota aiheuttavan haittaa kiinteistön omistajalle.

Vs. rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja:

Rakennus- ja ympäristölautakunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin pöytäkirjaan, että taustalla olevan kantelun takia rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Janne Ranki poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi, klo 18.55. – 19.00.

Esittelijänä toimi rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan sijainen, kaupunginlakimies Antti Mäkelä.

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.

