Hulevesiviemäriin liittämisvelvollisuudesta vapauttaminen (kiinteistö 235-8-107-16, Vanha Turuntie 34)

63/11.01.05/2019

YLKV 14.05.2019 § 53

Lisätiedot:
ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 050 323 6269
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kiinteistölle 235-8-107-16 (Vanha Turuntie 34) haetaan vapauttamista vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin liittämisvelvollisuudesta vesihuoltolain 3a luvun 17 c §:n mukaisesti.

Lupavelvollisuus ja toimivaltainen viranomainen

Vesihuoltolain 3 a luvun 17 b §:n mukaan kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin. Lain 17 c §:n mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää hakemuksesta kiinteistölle vapautuksen 17 b §:ssä tarkoitetusta liittämisvelvollisuudesta vesihuoltolaissa erikseen säädetyin perustein. Kauniaisissa yhdyskuntavaliokunta toimii kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena.

Hakemus liitteineen löytyy oheismateriaalina luottamushenkilöiden extranetistä.

Asian selostus

Hakija hakee vapautusta kiinteistölle hulevesiviemäriin liittämisestä. Hakemuksen mukaan kiinteistön talo on rakennettu 1950-luvulla eikä kiinteistöllä ole olemassa rakennettua salaoja- tai hulevesijärjestelmää. Tontilla ei ole kivettyjä tai asfaltoituja pintoja ja hulevedet runsaspuustoisella ja paljon luonnonnurmea kasvavalla tontilla imeytyvät maastoon. Hulevesiä syntyy hakemuksen mukaan vain talon perustuksen tasolla ja katolla/ränneissä sadevesivalumana. Korkeusero tontin pohjoisrajalta tontin matalimpaan kohtaan on 4-5 metriä

Hakijan mukaan hulevesiä käsitellään tällä hetkellä asianmukaisesti eikä nykyjärjestelyistä ole aiheutunut haittaa naapurustolle. Hakija esittää, että kiinteistön hulevedet jatkossakin käsiteltäisiin edellä mainituilla tavalla, kunnes tilaanne kiinteistöllä mahdollisesti muuttuu. Hakemuksen mukaan kiinteistön hulevesijärjestelmän liittäminen nyt rakenteilla olevaan Vanhan Turuntie hulevesiverkostoon vaatisi mittavia salaojitus-, kaivu- ja asennustöitä sekä hulevesien pumppaamista ylämäkeen.

Edellä mainittuun viitaten hakija toteaa, että liittyminen HSY:n rakenteilla olevaan hulevesiverkostoon aiheuttaisi kiinteistölle kohtuuttomia kustannuksia ja että vapautushakemusta näin ollen tulisi myöntää.

Hakemuksessa on esitetty, että eteläpuoleisen naapurin talon taakse syntyi kesällä 2017 noin kymmenen neliömetrin laajuinen kosteampi alue. Tarkempien kaivuutöiden yhteydessä selvisi, että hakijakiinteistölle oli aikoinaan jätetty käytöstä poistettu harmaaveden käsittelyjärjestelmän, eli kol-

me betonikaivoa sekä niihin liittyvä betoniputki, joka ulottui naapurin rajalle pohjois-eteläsuunnassa. Vaikkakin em. järjestelmä ei ole vuosikymmeniin ollut käytössä, toimi putki ilmeisesti runsassateisina jaksoina salaojan tapaan. Järjestelmä ja putki poistettiin vuonna 2018 eikä kosteus putken poiston jälkeen ole enää noussut esiin puheenaiheena kyseisen naapurin kanssa, joten hakijan oletus on, että ongelma on ratkaistu.

Hulevesiviemärin sijainti

HSY:n hulevesiverkosto laajenee tälle alueelle vuoden 2019 aikana. Huolimatta siitä, liittyvätkö alueen kiinteistöt hulevesiverkostoon tai eivät, kiinteistöjen rajalle tullaan rakentamaan hulevesien liittymävaraus.

Lausunnot, näkemykset ja naapureiden kuuleminen

Hakemuksen johdosta on pyydetty lausuntoa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY). Tämän lisäksi on pyydetty Kauniaisten kaupungin kuntatekniikan näkemystä asiassa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunto asiassa

HSY toteaa lausunnossaan (2.5.2019), että alueelle on rakennettu (rakenteilla vuoden 2019 aikana, ympäristöpäällikön kommentti) hulevesiverkosto palvelemaan katujen ja kiinteistöjen kuivatusta. Tarkoituksenmukaista on, että hulevesien poisjohtaminen hoidetaan kokonaisuuden kannalta kestävällä tavalla myös alueen kiinteistöjen osalta (lausunto oheismateriaalina).

Kauniaisten kuntatekniikan näkemystä asiassa (kuntatekniikkainsinööri)

Kaupungin kuntatekniikka katsoo, että hakemuksessa annettujen tietojen pohjalta kiinteistön hulevesien nykyinen käsittely voidaan katsoa olevan asianmukainen. Hakemuksessa annettujen tietojen pohjalta kuntatekniikka puoltaa vapautusta.

Naapureiden kuuleminen

Ympäristötoimi on kiinteistön 235-8-107-16 hakemuksen johdosta kuullut kiinteistön naapureita (5 kiinteistöä) Vanhan Turuntien eteläpuolella. Kaksi huomautusta on määräajan kuluessa jätetty hakemuksen johdosta.

Naapureiden huomautukset löytyvät kokonaisuudessaan oheismateriaalina luottamushenkilöiden extranetistä.

Naapurihuomautuksessa nro 1 todetaan mm. seuraavaa:

"Olemme tutustuneet materiaaliin ja emme suostu hakemukseen hulevesijärjestelmän liittymisestä vapautumiseen. Kiinteistö Vanha Turuntie 34 on ollut ja on tälläkin hetkellä myynnissä. Tontti on suunniteltu jakaa kahtia ja siihen rakentaa kaksi erillistaloa. Koska tontinpinta-ala ja tiet ja käytävät tulee muuttumaan merkittävästi ja koska ongelma hulevesistä on jo ollut emme voi hyväksyä vapautusta hulevesiin liittyvistä velvollisuuksista."

Naapurihuomautuksessa nro 2 todetaan mm. seuraavaa:

Olemme asuneet kiinteistöllä yli 20 vuoden ajan. Kiinteistömme pihamaalle on aika ajoin muodostunut lammikoita ylipuoleiselta rinteeltä (Vanha Turuntie 34 tai 36) valuneen veden takia. Pihamaa on tästä johtuen pitkälle kevät-kesä huomattavan märkä. Olemme salaojittaneet tontimme takaosan,

jotta vesi ei pääse rasittamaan rakennuksen salaojitusta. Tämän johdosta emme voi hyväksyä vapautushakemusta.

Hakija on vastineessaan annettuun naapurihuomautukseen nro 1 todennut mm. seuraavaa:

Olemme myymässä kiinteistöämme kahdeksi hallintaosuudeksi ja rakennusmaaksi. Jos tontti menee kaupaksi, uudet omistajat joutuvat ratkaisemaan hulevesiasiat talo- ja hallinto-osuuskohtaisesti. Jos joutuisimme tekemään oman, uuden järjestelmän, se olisi hyödytön uusien rakentajien kannalta.

Huomautuksen nro 1 antanut naapuri esitteli meille toukokuussa 2017 talonsa takana sijaitsevaa kosteampaa maa-aluetta, jonka koko oli n. 10-20 m2. Syy tähän oli hakijakiinteistöllä sijaitsevat käyttämättömät saostuskaivot ja niihin kytketty putki, joka runsassateisina jaksoina toimi salaojan tapaan. Saostuskaivot ja kyseinen putki poistettiin hakijan toimesta vuonna 2018. Kosteus ei putken poiston jälkeen ole noussut esiin puheenaiheena naapurin kanssa ennen naapurikommenttien saamista.

Mielestämme vanhaan ylivuotoputkeen liittyvästä ongelmasta ei voi puhua salaojituksen- tai sadevesijärjestelmän vikana tai puutteena. Kyse oli vanhoihin, purkamatta jääneisiin viemärirakenteisiin liittyvästä ongelmasta eikä salaojituksen tai sadevesijärjestelmän rakentaminen olisi poistanut eikä tulisi poistamaan tämän tyyppistä pulmaa.

Petaksentien pohjoispuoleiset tontit ovat tasamaalla ja alun perin kosteikkoon rakennettuja. Tonttien pinta-alasta huomattava osa koostuu rakennuksista ja päällysteistä piha-alueesta. Tontin riittävä salaojittaminen sekä ojien huolto ja niitä koskevat vastuuasiat ovat kosteikkoihin rakennettaessa tärkeitä.

Hakija on vastineessaan annettuun naapurihuomautukseen nro 2 todennut mm. seuraavaa:

Kyseinen naapuri ei aiemmin ole valittaneet meille oman tonttinsa kosteusongelmista tai olleet meihin muutenkaan yhteydessä. Tämän kiinteistön asukkaat eivät myöskään ole naapureitamme – yhteistä rajaa ei ole (kyseinen kiinteistö sijaitsee kuitenkin viistosti hakijakiinteistön alapuolella, ympäristöpäällikön kommentti).

Kommentissa viitataan ikään kun varmana asiana siihen, että kyseisen naapuritontin ajoittainen märkyys ja pihan vesilammikot johtuvat ylänaapuriin/ien puolelta tulevasta vedestä. Emme itse pidä tätä ainoana tai todennäköisimpänä selityksenä kosteusongelmille. Kuten aikaisemmin jo totesimme, nämä tontit (alapuoliset naapuritontit ympäristöpäällikön kommentti) ovat tasamaalla ja kosteikkoon rakennettuja. Tonttien ojien/salaojien kunto ja huolto lienee ratkaisevan tärkeää.

Hakijan vastine naapureiden huomautuksiin löytyy kokonaisuudessaan oheismateriaalina luottamushenkilöiden extranetistä.

Päätösesityksen perustelut

Hakijan antamien selvitysten ja muiden asiaan liittyvien tietojen perusteella vesihuoltolain mukaiset vapauttamisen edellytykset tässä tapauksessa voidaan katsoa täyttyvän, joten kiinteistölle 235-8-107-16 voidaan myöntää

vapautus yleiseen hulevesiviemäriin liittämisestä hakemuksessa esitetyn selvityksen pohjalta.

Vesihuoltolain 3 a luvun 17 c §:n mukaan vapautus liittämisvelvollisuudesta hulevesiviemäriin on myönnettävä, jos:

1) liittäminen hulevesiviemäriin muodostuisi kiinteistön omistajalle tai haltijalle kohtuuttomaksi, kun otetaan huomioon kiinteistön hulevesien hallinnasta aiheutuneet kustannukset, liittämisestä aiheutuvat kustannukset, vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin vähäinen tarve tai muu vastaava erityinen syy;

2) vapauttaminen ei vaaranna huleveden viemäröinnin taloudellista ja asianmukaista hoitamista 17 a §:ssä tarkoitetulla vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella; ja

3) liittämisestä vapautettavan kiinteistön hulevesi voidaan poistaa muutoin asianmukaisesti.

Jotta vapautus voidaan myöntää, kaikkien edellä mainittujen edellytysten on täytettävä.

Tässä tapauksessa voidaan katsoa, että vesihuoltolain 17 c §:n kohdat täyttyvät seuraavin perusteluin ja näin ollen kiinteistölle 235-8-107-16 voidaan myöntää anottu vapautus hulevesiviemärin liittämisestä:

Kohta 1)

Kiinteistöllä ei tällä hetkellä ole varsinaista rakennettua salaoja- tai hulevesijärjestelmää, vaan sadevedet imeytyvät runsaspuustoisen ja paljon luonnonvaraista nurmea omaavan tontin maaperään. Jotta kiinteistön hulevedet voitaisiin johtaa rakenteilla olevaan HSY:n Vanhan Turuntien hulevesiverkostoon, vaatisi se kiinteistöllä mittavia salaojitus-, kaivu- ja rakennustöitä sekä hulevesien pumppaamista ylämäkeen. Hakemuksessa esitettyjen tietojen ja kustannusarvion pohjalta voidaan katsoa, että vapautusanomukseen voidaan myöntyä.

Kohta 2)

Kyseisen kiinteistön vapauttamisen ei voida katsoa vaarantavan huleveden viemäröinnin taloudellista ja asianmukaista hoitamista 17 a §:ssä tarkoitetulla vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella.

Kohta 3)

Ympäristöpäällikön tarkastuskäynnin yhteydessä (29.4.2019, säätila kuiva) ei tullut esille sellaisia seikkoja jotka antaisivat aihetta epäillä alapuolisilla kiinteistöillä mahdollista hulevesihaittaa tai pihojen kosteusongelmia yläpuolisen, hakijakiinteistön hulevesistä johtuen. Kaupungilla ei myöskään ole aikaisempaa tietoa mahdollisesta tämäntyyppisestä hulevesihaitasta alapuolisilla kiinteistöillä. Petaksentien ja sen pohjoispuoleinen alue sijaitsee laaksossa, jossa pohjaveden pinta tunnetusti sijaitsee korkealla ja tämä saattaa aiheuttaa haastetta mm. alueen joidenkin kiinteistöjen maaperän kuivatuksessa.

Todettakoon, että tässä päätöksessä ei voida ottaa kantaa hakijakiinteistön mahdolliseen tulevaan rakentamiseen. Kun ja jos rakentaminen kiinteistöllä tulee ajankohtaiseksi, tullaan kiinteistön hulevesien käsittely arvioimaan uudestaan ja asia ratkaistaan rakentamisluvan käsittelyn yhteydessä.

Edellä mainittuihin seikkoihin viitaten, hakijakiinteistön hulevesien käsittely voidaan katsoa olevan asianmukainen ja vapautusta voidaan myöntää.

Ehdot

Hulevesiviemäriin liittämisvelvollisuudesta vapauttaminen on voimassa toistaiseksi. Ehtona vapautukselle on, että kiinteistön hulevedet hoidetaan asianmukaisesti eikä niistä aiheudu haittaa ympäristölle tai muille kiinteistöille. Kiinteistön omistaja on vastuussa huleveden johtamisesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista ja vahingoista. Mikäli hulevesien poistamista kiinteistöllä ei voida enää pitää asianmukaisena, olosuhteet kiinteistöllä muuttuvat hakemuksessa esitetystä (salaojitushanke, rakentaminen tms.) tai vapauttamisen edellytyksenä olevat ehdot eivät muutoin enää täyty, voi liittämisvelvollisuus astua voimaan.

Tämä päätös ja siinä asetetut ehdot tulee saattaa kiinteistön mahdollisten uusien omistajien tietoon.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hakemuksessa annettujen tietojen ja edellä mainittujen perustelujen pohjalta myöntää kiinteistölle 235-8-107-16 vapautuksen yleiseen hulevesiviemäriin liittämisvelvollisuudesta yllämainituin ehdoin.

Sovelletut säännökset

Vesihuoltolaki (119/2001) 17 b ja 17 c §

Muutoksenhaku

Hallintovalitus (Helsingin hallinto-oikeus), vesihuoltolain mukainen päätös

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.