

Hulevesien hallinta ja valvonta Pentin kaupunginosan kiinteistöllä 7025-1

Rakennus- ja ympäristölautakunta 03.10.2023 § 90
693/10.06.01.00.01/2023

Parkanon kaupungin tekniselle lautakunnalle on saapunut 11.8.2023 käsittelypyyntö, koskien As Oy Parkanon Väinöntalo 1 pintavesien käsittelyongelmaa. Kirje on lähetetty ennakkotietona lautakunnalle, tulevaa kokouksenkäsittelyä varten. Tähän teknisen lautakunnan ilmoitusasian käsittelyyn 23.8.2023 § 83 on tehty muutoksenhaku/oikaisuvaatimus 31.8.2023. Parkanon kaupungin hallintosäännön 33 § kohta 3 mukaan rakennus- ja ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana hulevesiä koskevana valvonta- ja lupaviranomaisena. Täten asian käsittely on siirretty tekniseltä lautakunnalla rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi.

Asunto Oy Väinöntalo 1 (581-7-7025-1) on jo aiemmin ollut yhteydessä kaupungin tekniseen toimeen samaisessa asiassa ja tuonut esille sen, että kaupungin kiinteistöltä 581-421-5-216 ja kiinteistön 581-7-7005-3 katu- ja tiealueilta virtaavat hulevedet kastelevat As Oy Väinöntalo 1 perustuksia ja seinärakenteiden alaosia. Paikanpäällä on suoritettu teknisen osaston toimesta katselmuksia 19.8.2021, 20.8.2021, 22.6.2022, 10.8.2022, 2.9.2022 ja 7.9.2023. Kohteessa on myös kaupungin toimesta tehty toimenpiteitä hulevesiverkoston toiminnan varmistamiseksi.

Oheisaineistona toimenpiteistä kuvat (katselmus 7.9.2023). Väinönkadun ja Pentintien liittymään on mm. lisätty rumpu ja ojaan sadevesikaivo. Ojia on Väinönkadun ja Pentintien varrella perattu siten, että hulevedet pääsevät esteettä virtaamaan kaivoille sekä ojissa eteen päin.

Hulevesi

MRL luku 13 a; Hulevesiä koskevat erityiset pykälät avaavat, että hulevesiä koskevan luvun säännöksiä sovelletaan rakennetulla alueella maan pinnalle, rakennuksen katolle tai muulle pinnalle kertyvän sade- tai sulamisveden hallintaan 103 b §).

Rakennuksen kosteustekninen toimivuus

Hulevesien lisäksi rakennuskohtaisesti tulee huolehtia rakennuksen kosteusteknisen toimivuuden suunnittelusta, toteutuksesta ja kunnossapidosta (YMa 782/2017). Oleellisia asioita rakennuskohtaisen kosteudenhallinnan varmistamiseksi ovat mm. toimivat salaojat, rakennuksen katolta ja ympäristöstä kertyvän huleveden ja sulamisvesien johtaminen pois rakennuksen välittömästä läheisyydestä, maanvastaisen alapohjan riittävä kapillaarikatko, maanvastaisten seinärakenteiden suojaaminen vedeneristeellä tai patolevyllä.

Ympäristöministeriön asetuksen mukaisesti (YMa 5§); sisäisistä ja ulkoisista kosteuslähteistä peräisin oleva vesihöyry, vesi, lumi tai jää ei saa haittaa aiheuttaen tunkeutua rakenteisiin. Sadevesi tai lumi eivät saa kulkeutua eikä kosteus kerääntyä vaipparakenteeseen myöskään ikkunoiden, ovien tai muiden vaippaan liittyvien rakenteiden, rakennusosien tai laitteiden kautta. Rakennuksen vaipan ja sen rakennekerrosten ja liitosten on muodostettava kokonaisuus, joka estää tuulta, viistosadetta ja tuulepainetta kuljettamasta vettä vaipan pintaa pitkin rakenteisiin. Merkitystä on myös rakennuksen vierustan salaojituserroksena toimivalla vierustäytöllä.

Edellinen kappale johdantona asiaan, että rakennuksen kosteusteknisestä toiminnasta tulisi ensisijaisesti varmistua ennen laajemmalle ulottuvia

toimenpiteitä. Asian valmistetussa rakennus- ja ympäristölautakunnan kokoukseen ei ole ollut käytettävissä sellaisia dokumentteja, esimerkiksi rakennukseen tehdyistä tutkimuksista tai tarkastuksista, joista voisi varmuudella päätellä rakenneosien ja järjestelmien toimivuuden ja olemassaolon. Rakennus on valmistunut vuonna 1990 eli 33 vuotta sitten. Rakennustietosäätiö RTS on määrittänyt KH-kortistossa (KH 90-00403) salaojien tekniseksi käyttöikäksi keskimäärin 30-40 vuotta. Tämän ikäisen järjestelmän tekniset toimivuusvaatimukset ovat täyttyneet ja salaojat käyttöikänsä loppupäässä. Salaojien käyttöikä voi kuitenkin täytyä myös aiemmin kuin kolmenkymmenen vuoden iässä. Säännöllinen tarkastus on hyvä suorittaa vähintään 5 vuoden välein. Merkittävä seikka rakennuksen kosteustekniselle toiminnalle on myös perusmuurin vedeneristys. Perusmuurin vedeneristyksen tekninen käyttöikä normaalirasituksessa on bitumisivelyllä 20 vuotta, kumibitumikermillä 30 vuotta sekä muovisella perusmuurilevyllä 50 vuotta. Kosteusteknisille ongelmille voi olla lisäksi muitakin syitä, joiden poissulkemiseksi rakennukseen olisi suositeltavaa suorittaa riittävän kattava kuntotarkastus asiantuntevan tahon toimesta. Lisäksi voi olla tarpeen suorittaa järjestelmien osalta omat tarkastuksensa. Mikäli tarkastuksessa ei havaita puutteita ja kosteudenhallintajärjestelmät todetaan toimiviksi ja riittäviksi, niin tilannetta on hyvä arvioida uudelleen laajemmin.

Liitteenä:

Kirje oikaisuvaatimus/ muutoksenhaku, saapunut 31.8.2023

Oheisaineistona:

Kunnallistekniikan seurantaraportti Kotopro-ohjelmasta

Valmistelija:

rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen p. 044 7865 651

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että annettujen selvitysten perusteella ei voida yksiselitteisesti tehdä johtopäätöstä siitä, että Asunto Oy Väinöntalo 1 kosteustekniset ongelmat johtuisivat ympäröiviltä kiinteistöiltä ja katualueelta virtaavasta hulevedestä. Lautakunta suosittelee asunto-osakeyhtiötä selvittämään asiaa esimerkiksi kuntotarkastuksen sekä tarpeen vaatiessa järjestelmien tarkastuksen avulla. Asianmukaisesta tarkastuksesta asiakkaalle toimitetaan kattava raportti. Mikäli asian jatkokäsittely nähdään tarpeelliseksi, niin lautakunta pyytää toimittamaan riittävät selvitykset sitä ennen rakennus- ja ympäristölautakunnalle.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.