

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen tehdystä valituksesta, rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 3.10.2023 § 90

Rakennus- ja ympäristölautakunta 13.02.2024 § 7
693/10.06.01.00.01/2023

Hämeenlinnan hallinto-oikeus pyytää Parkanon rakennus- ja ympäristölautakunnan lausuntoa valituksesta diaarinumero 2290/03.04.04.16/2023.

Parkanon rakennus- ja ympäristölautakunta teki päätöksen 3.10.2023 §90 nyt valituksen alaisesta asiasta diaarinro 2290/03.04.04.16/2023 koskien As Oy Parkanon Väinöntalo 1 hulevesien käsittelyongelmaa, josta kyseinen asunto-osakeyhtiö oli lähettänyt muutoksenhakuoikaisun 31.8.2023 koskien Parkanon teknisen lautakunnan ilmoitusasian käsittelyä 23.8.2023 §83. Parkanon kaupungin rakennusjärjestyksen §28 kohta 11 mukaisesti asia on siirretty rakennus- ja ympäristölautakunnan käsiteltäväksi, joka toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana hulevesiä koskevana valvonta -ja lupaviranomaisena (liite Parkanon rakennusjärjestys).

Huleveden määritelmä

Hulevedellä tarkoitetaan rakennetulla alueella maan pinnalle tai muille vastaaville pinnoille kertyvää sade- ja sulamisvettä. Myös salaojien kuivatusvedet ovat hulevettä. Hulevesien kulkeutuminen tapahtuu taajama-alueilla usein ihmisen rakentamien tai muokkaamien reittien kautta. Hulevesien hallinnan kannalta ensisijaisen tärkeitä ovat syntypaikalla tehtävät toimenpiteet, joilla ehkäistään hulevesien syntymistä, kuten imeyttämällä hulevesiä syntypaikallaan. Imeyttämistä voidaan yksinkertaisimmillaan edistää jättämällä alueita päällystämättä ja käyttämällä läpäiseviä päällysteitä.

Avoimia hulevesien johtamismenetelmiä ovat avo-ojat, purot, viherpainanteet, kourut, kanavat ja muut avouomavirtaukseen perustuvat johtamismenetelmät. Hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan kannalta paras tapa hulevesien keräämiseen ja johtamiseen on avoin kuivatusjärjestelmä, joka muodostuu painanteista, avo-ojista ja tarvittavilta osin rummuista ja hulevesiviemäriosuuksista (lähde; Hulevesiopus (Kuntaliitto).

Hulevesien hallintamenetelmät

Hulevesien hallintamenetelmät painottuvat eri tavoin maisemarakenteen eri osissa.

Vedenjakaja-alueilla, jotka ovat yleensä moreenia, soraa tai hiekkaa, pyritään hulevesien imeyttämiseen pohjavedeksi. Kallioalueilla voi tapahtua imeytymistä halkeamiin ja lisäksi hulevesiä voidaan suodattaa rakentamisen yhteydessä muodostuvissa rakennekerroksissa. Rinteissä hidastetaan huleveden virtausta suodatinrakenteissa, avopainanteissa ja

uomissa. Alavilla savikkoalueilla, missä imeytyminen on vähäistä, voidaan likaisia hulevesiä suodattaa kuivatusputkistoilla varustetuissa läpäisevästä materiaalista tehdyissä painanteissa. Puhtaita ja suodatettuja vesiä voidaan viivyttää pihojen ja puistoalueiden vesiaiheiksi suunniteltavissa lammissa ja kosteikoissa ennen niiden purkautumista vesistöihin.

Suurehkoja hulevesivirtaamia voidaan johtaa avouomissa, esimerkiksi avo-ojissa, jotka nykyisinkin ovat yleisesti osa hulevesiverkostoa. Hulevesien johtamiseen soveltuvat suoria ojia paremmin luonnontilaisia uomia muistuttavat ojat, joissa mutkittelu ja kynnykset hidastavat virtausta.

Hulevesiviemäröinnin ensisijaisena tehtävänä on koota ja johtaa pois katu-, tie- ja piha-alueilla sekä rakennusten katoilla muodostuvat hulevedet. Hulevesiviemäröinnillä on tavoiteltu nopeaa pintojen kuivatusta ja vesien pois johtamista esteettisistä ja alueiden käyttöön liittyvistä syistä. Maankäytön tiivistyessä vanhoja avo-ojiin perustuneita kuivatusratkaisuja on korvattu yhä suuremmassa määrin maanalaisilla hulevesiviemäreillä, millä on pyritty katutilan siistimiseen ja hyötypinta-alan kasvattamiseen. (lähde; Hulevesiopas (Kuntaliitto).

Hulevettä koskevat lait

Lait, jotka koskevat hulevesien hallinnan järjestämistä, ovat maankäyttö ja rakennuslaki (132/199, MRL), vesihuoltolaki (119/2001, VHL), vesilaki (587/2011, VL) ja laki tulvariskien hallinnasta eli turvariskilaki (620/2010). Muita hulevesiin liittyviä lakeja ovat laki vesienhoidon järjestämisestä eli vesienhoitolaki (1299/2004, VHJL), ympäristönsuojelulaki (86/2000, YSL), luonnonsuojelulaki (1096/1996), laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta (669/1978, KatuL), maantielaki (503/2005) ja ratalaki (110/2007). Velvoittavia määräyksiä on myös Suomen rakentamismääräyskokoelmassa.

Vesihuoltolain tavoitteena on turvata sellainen vesihuolto, että kohtuullisin kustannuksin on saatavissa riittävästi terveydellisesti ja muutoinkin moitteetonta talousvettä sekä terveyden ja ympäristönsuojelun kannalta asianmukainen viemäröinti. Vesihuollolla tarkoitetaan vedenhankintaa eli veden johtamista, käsittelyä ja toimittamista talousvetenä käytettäväksi sekä viemäröintiä eli jäteveden, huleveden ja perustusten kuivatusveden poisjohtamista ja käsittelyä (VHL 3 §). Vesihuoltolain mukaan kunnalla on vesihuollon järjestämisestä huolehtimisvelvollisuus, joka koskee myös hulevesiviemäröintiä.

Kunnalla tulee olla rakennusjärjestys (MRL 14 §). Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea mm. rakennuspaikkaa tai vesihuollon järjestämistä, esimerkiksi sade- ja sulamisvesien johtamista ja imeyttämistä. (lähde; Hulevesiopas (Kuntaliitto).

Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävät

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa (MRA 4.1 §). Rakennustarkastajalla on mahdollisuus antaa hulevesiä koskevia määräyksiä.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakentamista ja huolehtia osaltaan, että rakentamisessa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista lainsäädäntöä. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on myös huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen yleisestä ohjauksesta ja neuvonnasta (MRL124 §).

Rakennuksen rakentamista ja peruskorjaamista koskevaan rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän rakentamisesta tai olemassa olevasta järjestelmästä, sen riittävydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta. Rakennuslautakunta voi tarvittaessa määrätä alueen kiinteistöjen omistajat tai haltijat yhteisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan kiinteistöjen yhteisen hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmän, jos se alueen vesiolosuhteiden perusteella on välttämätöntä.

Parkanon kaupungin rakennusjärjestyksessä on rakennus- ja ympäristölautakunnan tehtäviin sisällytetty toimiminen MRL:n tarkoittamana hulevesin valvonta- ja lupaviranomaisena. Kyseinen asia kuuluu tällä perusteella rakennus- ja ympäristölautakunnan tehtäviin valvonta-asiana sekä asiana, jossa rakennus- ja ympäristölautakunta voi antaa velvoittavia määräyksiä.

Rakennuksen omistajan velvollisuudet

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti (MRL 119 §). Rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, että sen olennaiset tekniset vaatimukset täytetään ja voidaan tavanomaisella kunnossapidolla säilyttää rakennuksen suunnitellun käyttöajan ajan. (MRL 166 §)

Kiinteistön omistajalla tai haltijalla on vesihuoltolain 6 §:n mukaan ensisijainen vastuukiinteistön vesihuollosta eli myös hule- ja perustusten kuivatusvesien poisjohtamisesta ja käsittelystä.

Tontinomistajan velvollisuutena on tarvittaessa poistaa jalkakäytävälle tai sen vierelle kertyneet lumivallit sekä pitää jalkakäytävän viereinen katuojja ja sadevesikouru lumettomana ja jäättömänä (KatuL 4.2 §). **Lisäksi tontinomistajalle kuuluu enintään kolmen metrin etäisyydelle tontin rajasta ulottuvan, tonttiin välittömästi rajoittuvan viherkaistan ja ojan alueella roskien poistaminen, muu puhtaanapito ja kasvillisuuden siistinä pitäminen (KatuL 10.3 §). Tällä viitataan hallintovalituksen kohtaan sivulla 8, jossa allekirjoittaja [REDACTED] toteaa, että Väinökadun länsipuolella olevan ojan pintavesikaivo oli tukkeentunut kesällä/syksyllä 2020. Tällöin valittajan mukaan havaittiin kosteusvaurioita. Toistamiseen näin tapahtui vuonna 2021 kesäkuun lopulla.**

Asian ollessa käsiteltävänä edellisen kerran 3.10.2023 rakennus- ja ympäristölautakunnan kokouksessa, päätösehdotuksessa esitettiin, että asunto-osakeyhtiön tulee selvittää oman rakennuksensa osalta kuivatusjärjestelmien kunto ja toimivuus ja tämän jälkeen, mikäli näiden

todetaan olevan kunnossa ja toimivan, niin asiaa on järkevää ja tarpeellista tarkastella laajemmin. Kaupunki on alueella tehnyt toimia asunto-osakeyhtiön vaatimuksesta, vaikkakaan huleveden määritelmän mukaisia vesiä ei asunto-osakeyhtiön pihamaalla ole ollut havaittavissa.

Parkanon kaupungin kunnallistekniikan alueella jo tekemät toimenpiteet

Parkanon kaupungin silloinen kunnallistekniikan päällikkö (nykyinen tekninen johtaja) Kari Santikko, kunnossapitomestari Mika Toropainen ovat tehneet paikan päällä useita katselmuksia, joissa on ollut mukana myös kyseisen asunto-osakeyhtiön edustajia. Katselmuksia on suoritettu 19.8.2021, 22.6.2022, 10.8.2022, 2.9.2022 ja 7.9.2023. ■■■■■ tuo esiin hallintovalituksessaan, että rakennustarkastaja Karinsalo-Manninen ei olisi käynyt paikan päällä ollenkaan. Tämä ei kuitenkaan pidä paikkaansa, vaan Karinsalo-Manninen ja Toropainen kävivät toteamassa 6.9.2023 tehtyjen kunnallistekniikan tekemien toimenpiteiden jälkeen tilanteen seuraavalla viikolla. Tämä koskee nimenomaan katualuetta, asunto-osakeyhtiön tiloissa ei ole suoritettu mitään katselmuksia Parkanon kaupungin taholta, joten esiin tuoduista vaurioista on ainoastaan asunto-osakeyhtiön edustuksen kertoma tieto ja ■■■■■ kirjoittama lausunto. Parkanon kaupungille, tekniselle lautakunnalle tai rakennus- ja ympäristölautakunnalle ei ole toimitettu asunto-osakeyhtiön toimesta mitään konkreettisia selvityksiä tai kuvia rakennuksessa ilmenneistä kosteusvaurioista. Parkanon kaupungin tekninen lautakunta ja rakennus- ja ympäristölautakunta kuitenkin katsovat, että asunto-osakeyhtiön tulee toimittaa erilliset selvitykset havaitsemistaan vaurioista vaatimustensa tueksi, toimittaa selvitys rakennuksen kuivatusjärjestelmien toimivuudesta sekä puolueeton kuntotarkastusraportti vaatimustensa tueksi. Asunto-osakeyhtiön tulee näiden perusteella pystyä osoittamaan, että kosteusvauriot kiistattomasti johtuvat kaupungin alueelta valuvista hulevesistä. Katselmuksella 20.8.2021 myös ■■■■■ on ollut läsnä, samoin As Oy Väinöntalon hallituksen edustaja, jonka nimeä ei liitteessä olevassa raportissa ole mainittu. Katselmukset, tilanne ennen ja jälkeen tehtyjen toimenpiteiden sekä läsnäolijat selviävät lausunnon liitteessä olevasta raportista.

Lausunto hallintovalituksessa mainittuihin asioihin

Rakennus- ja ympäristölautakunta toteaa, että huleveden määritelmän mukaisia vesiä ei As Oy Väinöntalo 1:n piha-alueella ole ollut havaittavissa eikä valituksen tekijä myöskään tuo esille sellaista eli maan pinnalla näkyvää pintavettä. Hallintovalituksessa tuodaan esille, että pintavedet etenevät maakerroksessa kohti rakennusta ja pitävät painopenkan kosteana. Tällöin ei ole kysymys hulevedestä. Hulevesiin luetaan pintavesien lisäksi myös perustusten kuivatusvedet, joita ei voida pintapuolisella tarkastelulla havaita muuten kuin salaojaverkoston tarkastuskaivoista käsin. Asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtaja ■■■■■ on todennut, että rakennuksen salaojat eivät ole tarkoitettu eri suunnista **maaperässä** eteneville pintavesille. Hallintovalituksen liitteessä olevan kirjelmän liite nro 1 kohdassa 5 todetaan, että keväällä 2020 ja 2021 salaojat vaikuttivat toimivan. Hallintovalituksessa on todettu, että ne

on tarkastettu vuosina 2021 ja 2022. Vuonna 2022 suoritettiin myös salaojien kuvaus rakennuksen etupuolella. Tästä ei ole hallintovalitukseen liitetty dokumenttia, vaan asia on ainoastaan todettu kirjelmässä. Kiinteistöllä on myös suoritettu katselmus Insinööritoimisto [REDACTED] toimesta, jossa todetaan, että rakennuksen vierellä maanpinta kaataa selvästi rakennusta kohti. Rakennuksen maanpinnan tulisi viettää pois päin rakennuksesta kallistuksella 1:20 vähintään 3 metrin matkalla. Maanpinnan viettäminen kohti rakennusta on selkeä virhe. Tämä mahdollistaa kiinteistön omalla alueella olevan sadeveden pääsyn rakenteisiin ja altistaa rakennuksen kosteusvaurioille. Hyvin oleellinen asia on myös perusmuurin vedeneristys, joka estää ympäröivän maan kosteuden siirtymisen perusmuuriin ja siitä kapillaarisesti ylempiin rakenteisiin. Hallintovalituksen liitteessä nro 5 (saapunut Parkanon kaupungille 5.8.2022) todetaan, että kohteen insinöörikuvia ei ole löytynyt rakennusvalvonnasta eikä myöskään isännöitsijältä, josta voitaisiin mahdollisesti päätellä, onko perusmuuriin asennettu alun perinkään vedeneristystä. Rakennuksen perusmuurin vedeneristyksen olemassaolosta ei hallintovalituksessa eikä liitteissä ole mitään dokumenttia. Vedeneristyksen puute on selkeä virhe, joka altistaa rakennuksen kosteusvaurioille.

Rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksessä 3.10.2023 on suositeltu, että asunto-osakeyhtiö tilaa puolueettoman ja pätevyyden omaavan kuntotarkastajan suorittamaan kiinteistön kuntotarkastus ohjekortin KH 90-00393 Kuntotarkastus asuntokaupan yhteydessä mukaisesti. Tätä ohjetta voidaan hyvin soveltaa myös tähän kohteeseen tarvittavilta osin. Kuntotarkastuksessa käydään läpi hyvin yksityiskohtaisesti rakennuksen kuivatusjärjestelmät, kuten salaojien toimivuus, salaojien sijainti suhteessa anturaan, sokkelin vedeneristyksen olemassaolo, ympäröivän maanpinnan kallistukset, sadevesien käsittelyjärjestelmät yms. Puolueettoman kuntotarkastusraportin pohjalta voidaan todeta, mitkä seikat kosteusongelman ratkaisemisessa kuuluvat eri osapuolille.

Oheisaineistona:

Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
Valitus
Karttaliite
Muut valituksen liitteet
Valituksenalainen päätös
Hallinto-oikeuden kirje lisäselvityksen asiakirjat
Valittajalta lisäselvitys 27.11.2023
Lisäselvityksen liite i kartta
Lisäselvityksen liite 1 valokuvat
Lisäselvityksen liite 2 valokuva
Lisäselvityksen liite 3 pohjakuva
Parkanon kaupungin kunnallistekniikan seurantaraportti Väinönkadun hulevesistä

Valmistelija:
rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen p. 044 7865 651

Esittelijä

Rakennustarkastaja Raisa Karinsalo-Manninen

Päätösehdotus

Parkanon kaupungin rakennus- ja ympäristölautakunta pyytää hallinto-oikeutta velvoittamaan, että hallintovalituksen tekijän tulee esittää riittävän tarkat ja dokumentoidut selvitykset vaatimustensa tueksi ja sulkea pois mahdollisuus, että kosteusongelmat johtuvat rakennuksen omien järjestelmien toimimattomuudesta. Valituksen tekijän toimittamien tämän hetkisten selvitysten perusteella tätä ei yksiselitteisesti voida osoittaa.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.