

Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Rakennuslupatunnus LP-092-2023-02211
Lupapäätös 20.12.2024

OIKAISUVAATIMUS LUPAPÄÄTÖKSEEN

Tässä oikaisuvaatimukset puheiseen lupapäätökseen.

Hulevesijärjestelyistä

Liitteestä 1 voidaan todeta, että voimassa ovat edelleen tuo vanha suullinen sopimus ja 18.12.2024 tehty rasitesopimus (liite 2). Itse asiassa 18.12.2024 tehty rasitesopimus sisältyy jo vanhaan sopimukseen.

Jos vanhan sopimuksen mukaisia putkistojen ja kaivojen fyysisiä ja toiminnallisia järjestelyjä halutaan muuttaa, niin se on tehtävä vanhan sopimuksen tarkoittamalla tavalla siten, että järjestelmä toimii edelleen koko rakentamisen ajan ja myös sen valmistuttua. Eli on sovittava toteutuksen fyysisistä, toiminnallisista ja taloudellisista asioista. Osa olevista järjestelyistä on aiotun rakennuksen alla, mikä estää rakentamista. Olevat järjestelyt toimivat nyt hyvin – aina Kokkokalliontien avo-ojaan asti.

Orapihlaja-aidasta

Orapihlaja-aidasta en ole sopinut osaltani mitään, mutta hyväksyisin sen seuraavassa muodossa:

”Pensasaita rajapyykkien välillä 44-130”. Hakijat ovat yhtämielisiä, että esitetty yhteinen pensasaita säilytetään siten, että se on molemmin puolin huollettavissa. Modulaarinen (oman kiinteistön puolella huollettava) aita sijoitetaan hakijakiinteistön 92-64-10-23 puolelle ~~ottaen huomioon~~ varmistuen nykyisen pensasaidan kasvuolosuhteet ja säilyttäminen. (hakijan vastine plus muutokset alleviivattuina/yliviivattuina)

Rakennusoikeuden ylittämisestä

Oli mielenkiintoista saada tietää, että Vantaalla on tapana sallia alueen rakennusoikeuden ylittyminen ainakin 5 % . Eli samaa luokkaa kuin autolla nopeusrajoituksen rikkomisessa mittalaitteiden (auton nopeusmittari, poliisin tutka) epätarkkuuden vuoksi.

Tuusuissa 9.1.2025

██████████ kuolinpesän ja ██████████ kuolinpesän puolesta (kiinteistö 92-408-4-36)
(valtakirjat on toimitettu naapurikuulemisen yhteydessä)



Liite 1 Vanha hulevesisopimus
Liite 2 18.12.2024 tehty rasitesopimus

LIITE 1

Hulevesisopimuksista

Vanha sopimus

Kiinteistöillä 92-408-4-36 [REDACTED], 92-64-10-14 ja 92-64-25 [REDACTED] ja 92-408-4-34 [REDACTED] on ollut 1970-luvulta peräisin oleva suullinen hulevesisopimus, mikä on todettu myös Vantaan ympäristökeskuksen tarkastuskertomuksessa 19.11.2014. Käytetään tästä sopimuksesta nimeä "vanha sopimus". Se perustettu 1970-luvulla.

Myös [REDACTED] (92-64-10-2) on kuulunut sopijapuolena tähän "vanhaan sopimukseen", koska se lohkottiin [REDACTED] sta omaksi kiinteistöksi, joka ei ollut "vanhan sopimuksen" vaikutusalueella.

"Vanha sopimus" on koskenut kiinteistön 92-408-4-36 [REDACTED] kannalta kaikkia niitä hulevesiä, jotka on johdettu kiinteistöltä 92-408-4-36 ([REDACTED]), kiinteistön 92-64-25 ja osin myös kiinteistön kautta kiinteistön 92-408-4-34 [REDACTED] halki rakennettuun hulevesilinjaan ja siitä ja edelleen [REDACTED] olevaan avo-ojaan. Tähän kuuluu myös hulevesien lisäksi kiinteistössä 92-408-4-36 olevan uima-altaan tyhjennyslinja. Nämä vesilinjat on tehty rakennettaessa kiinteistössä 92-408-4-36 [REDACTED] lisärakennus, jonka vastaavana mestarin oli [REDACTED], joka tällöin omisti vaimonsa kanssa kiinteistön [REDACTED] eli nykyiset kiinteistöt 92-64-10-14, 92-64-10-14 ja 92-64-25.

18.12.2024 tehty rasitesopimus

Kiinteistöjen 92-408-4-36 [REDACTED], 92-64-10-14 ja 92-64-10-25 [REDACTED] c) kesken tehtiin 18.12.2024 rasitesopimus, joka koskee kiinteistön 92-408-4-36 perustusten kuivatusvesien johtamista maan kuivattamiseksi kiinteistöille 92-64-10-14 ja 92-64-10-25 [REDACTED]

Tämä 18.12.2024 tehty sopimus ei kumoa "vanhaa sopimusta". Eli "vanha sopimus" on edelleen voimassa siltä osin kuin 18.12.2024 tehty sopimus ei sitä muuta. Itse asiassa 18.12.2024 tehty sopimus sisältyy "vanhaan sopimukseen". "Vanha sopimus" on siis edelleen voimassa.

Sekä hakija että rakennusvalvonta ovat ehkä ymmärtäneet väärin, että 18.12.2024 tehty sopimus kumoaisi "vanhan sopimuksen".

Mitä tehtävä "vanhan sopimuksen" korvaamiseksi uudella rasitesopimuksella

"Vanha sopimus" koskee kaikkia niitä hulevesiä, jotka johdetaan kiinteistöltä 92-408-4-36 ([REDACTED]) 5) mukaan lukien:

- Kiinteistön 92-408-4-36 rakennusten sokkelien kuivatusvesiä johdetaan suoraan kiinteistölle 92-64-10-25 ja osin kiinteistön 92-64-10-14 kautta. Kiinteistön 92-408-4-36 eteläpuolella tasanteen paikkeilla on imeytysalue, johon sokkelin kuivatusvesiä ja ilmeisesti myös maahan tasannealueelta tulevia sadevesiä. Tasanteen ja orapihaja-aidan välissä on imeytyskaivo, josta hulevesiä johdetaan ainakin kiinteistön 92-64-10-14 kautta edelleen kiinteistöllä 92-64-10-25 olevaan imeytyskaivoon, josta ne edeen johdetaan kiinteistön 92-408-4-34 ([REDACTED]) kautta [REDACTED] avo-

RASITESOPIMUS

Kiinteistöjen 92-64-10-14 ([REDACTED]), 92-64-10-23 ([REDACTED]) ja 408-4-36 ([REDACTED]) omistajina olemme sopineet seuraavista käyttöoikeuksista.

Käyttöoikeudet - Veden johtaminen maan kuivattamista varten

- Rasitettu kiinteistö:
 - 92-64-10-23 ([REDACTED])
 - 92-64-10-14 ([REDACTED])
 - Oikeutetut kiinteistöt:
 - 92-64-10-14 ([REDACTED])
 - 408-4-36 ([REDACTED])
- A. Oikeutetulla kiinteistöllä 408-4-36 ([REDACTED]) on pysyvä oikeus kiinteistönsä perustusten kuivatusvesien johtamiseen maan kuivattamista varten kiinteistön 92-64-10-23 ([REDACTED]) ja kiinteistön 92-64-10-14 ([REDACTED]) alueelle hulevesiputkea pitkin.
- B. Oikeutetulla kiinteistöllä 92-64-10-14 ([REDACTED]) on pysyvä oikeus veden (hulevesien) johtamiseen maan kuivattamista varten kiinteistön 92-64-10-23 ([REDACTED]) alueelle putkea ja pintavaluntaa pitkin. Hulevedet sisältävät kiinteistön alueella muodostuvat sadevesiperusteiset pintavalumavedet (rakennetut ja ei-rakennetut pinnat) ja perustusten kuivatusvedet.
- C. Rasitettu kiinteistö 92-64-10-14 ([REDACTED]) vastaa oikeutetun kiinteistön 408-4-36 ([REDACTED]) edellä kuvatun hulevesijakeen vastaanottamisesta ja edelleen johtamisesta kiinteistön 92-64-10-23 ([REDACTED]) alueelle.
- D. Rasitettu kiinteistö 92-64-10-23 ([REDACTED]) vastaa oikeutettujen kiinteistöjen edellä kuvattujen hulevesijakeiden vastaanottamisesta ja edelleen johtamisesta (esimerkiksi Vantaan kaupungin/HSY:n verkostoon) ja/tai käsittelemisestä.

Rasitealue on esitetty kartassa liitteessä A. Kartta (liite A) on arvio ja sitä tullaan päivittämään hulevesisuunnittelun edetessä. Rasitesopimus liitteineen kirjataan suunnittelutyön valmistumisen jälkeen.

Rasitteen toteuttamisesta aiheutuvat kulut jaetaan osapuolten kesken sen mukaisesti, miten kukin osapuoli rasitteeseen liittyviä kustannuksia aiheuttaa. Arvioinnissa otetaan huomioon muun muassa rakentamis-, huolto- ja ylläpitotoimenpiteet sekä näistä koituvat lisäkustannukset. Kustannusjakoa voidaan tarkistaa, jos olosuhteet tai kustannusten jakoperusteet muuttuvat olennaisesti.

Sopijapuolet suostuvat siihen, että tämä sopimus kirjataan Maanmittauslaitoksessa. Kirjaamiskustannuksista vastaavat osapuolet yhdessä. Rasitesopimusta ei voida irtisanoa eikä muuttaa ilman pantinhaltijoiden suostumusta. Rasitesopimuksen mahdollisen tulevaisuuden muuttamisen kustannukset määräytyvät tasan osapuolten kesken. Mikäli rasitesopimuksen muutoksesta hyötyy tai muutoksen aiheuttaa selkeästi määriteltävä osapuoli, muutuskustannukset osoitetaan kyseiselle osapuolelle.

ojaan. Kaivettaessa putkien sijainti ilmenee tarkemmin. Kaivojen sijainnit näkyvät paikan päällä kartoissa niitä ei välttämättä näy.

- Kiinteistön 92-408-4-36 lisärakennuksessa olevan uima-altaan tyhjentämiseksi on järjestelyt johtamalla altaan vedet puheiseen hulevesijärjestelmään suoraan kiinteistölle 92-64-10-25 olevaan imeytyskaivoon ja siitä edelleen johdetaan kiinteistön 92-408-4-34 [REDACTED] kautta [REDACTED] avo-ojaan. Altaassa on ollut vettä viimeksi 1990-luvulla.

Uudessa sopimuksessa tulee myös määritellä siirtymäjärjestelyt, joilla hulevesijärjestelmän nyky muodosta ("vanha sopimus") siirrytään tässä tarkoitettuun uuteen hulevesijärjestelmään (mukaan lukien altaan tyhjennysjärjestelyt). Näitä ovat muun muassa:

- kiinteistön 92-64-10-25 omistaja huolehtii tarkoin siitä, että "vanhan sopimuksen" mukainen hulevesijärjestelmä toimii koko kiinteistön 92-64-10-25 rakentamisen ajan ja sen jälkeen;
- kirjataan, että kiinteistön 92-64-10-25 alueella purettavaksi merkityn autotallin pohjoispuolella olevan imeytyskaivon kiinteistön 92-64-10-25 omistaja saa siirtää sopivampaan paikkaan rakennettavan talon perustan alta siten, että kaivo ei estä talon rakentamista. Puheena oleva kaivo puuttuu asemapiirroksista ja rakennusluvan purettavista rakenteista.
- kirjataan, että kiinteistön 92-64-10-25 alueella olevat hulevesiputket kiinteistön 92-64-10-25 omistaja saa siirtää erityistä huolellisuutta noudattaen olevien putkien mahdollisimman runsaan käytettävyyden varmistamiseksi tulevan rakennuksen alta "suoja-alueelle" (kiinteistön 92-408-4-36 rajasta 4 m sisälle kiinteistön 92-64-10-25 alueella ja kiinteistön 92-64-10-14 rajasta 2 m sisälle kiinteistön 92-64-10-25 alueella). Osin vesi kulkee myös kiinteistöstä 92-408-4-36 kiinteistön 92-64-10-14 kautta kiinteistön 92-64-10-25 alueelle.

**

Sopijaosapuolet sitoutuvat siirtämään sopimuksesta mainitut ehdot myös kiinteistöjen uusia omistajia koskeviksi.

Tätä sopimusta on tehty viisi samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi rasisetöimituksen asiakirjoihin liitettäväksi.

Vantaalla 19.12.2024

92-64-10-14 (

408-4-36

408-4-36

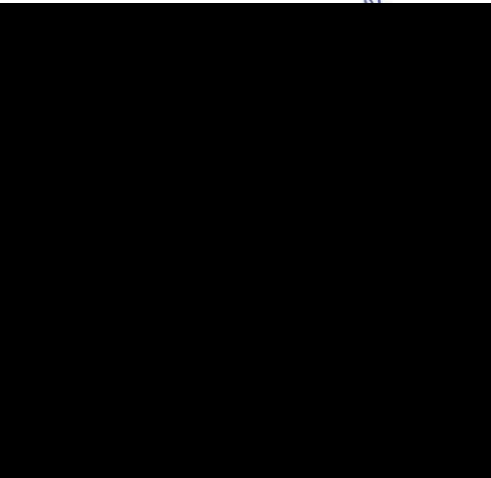
92-64-10-23

92-64-10-23 (

92-64-10-23

Liitteet. Liite A. 
liitekartta. Vesien kuivatus

Rasitesopimuksen



Liite A
- kiinteistöjen rasitesopimuksen
liitekartta.
Kartan päiväys: 19.12.2024.
Karttaa päivittäisiin kuhutusvesien johtamiseen
suunniteltiin edelleen.
Kuhutusvesien johtamiseen rasitteen ollessa pinta-alla
on merkattu vihreällä värillä.

