
Lupatunnus LP-092-2023-02211
Lupapäätös 20.12.2024

Vastine kiinteistön 92-408-4-36 oikaisuvaatimukseen

Hakija esittää, että naapurin tekemä oikaisuvaatimus hylätään perusteettomana. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty oikeudellisesti perusteltuja seikkoja, jotka antaisivat aihetta rakennusluvan muuttamiseen tai kumoamiseen.

Hulevesistä

Kiinteistöomistajan vastuu

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 13 a luvun (22.8.2014/682, alkuperäinen 5.2.1999/132) mukaan kiinteistön omistajan velvollisuutena on huolehtia oman kiinteistönsä hulevesien hallinnasta siten, ettei niistä aiheudu haittaa naapureille tai ympäristölle. Hakija toteaa, että ensisijainen vastuu oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistön hulevesijärjestelyistä sekä niiden vaikutuksista on tekijällä itsellään.

Hakijan kiinteistöllä ei ole rekisteröityjä rasitteita, jotka koskisivat naapurien hulevesien johtamista tai putkien sijoittamista tontille. Hakijalla ei ollut kiinteistönsä ostohetkellä tietoa velvoitteista, jotka liittyisivät mahdolliseen hulevesien johtamiseen naapurikiinteistöiltä. Lisäksi kiinteistön myyjä () ei ole vahvistanut hulevesiä koskevan sopimuksen olemassaoloa oikaisuvaatimuksen tekijän kanssa ennen 18.12.2024 tehtyä sopimusta.

Sopimukset

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimukset hulevesien johtamisesta hakijan kiinteistölle perustuvat tämän omaan tulkintaan tai kertomukseen edesmenneiden henkilöiden välisistä suullisista sopimuksista. Mitään konkreettista tai asianmukaisesti dokumentoitua näyttöä kuvatun sopimuksen sisällöstä ei ole esitetty.

Pelkkä putkiston/kaivojen fyysinen sijainti hakijan alueella ei synnytä kiinteistöoikeudellista (rekisteröityä) rasitetta ja kiinteistöä ”seuraavaa” velvoitetta, ellei vastuusta tai sopimuksen tarkasta sisällöstä ole selvää näyttöä. Hakija katsoo, että pelkkä viittaus suulliseen sopimukseen tai oletettuun sopimusasemaan ilman asianmukaisesti vahvistettua ja kirjallisesti dokumentoitua näyttöä ei riitä osoittamaan putkistojen kuuluvan hakijan vastuulle. Kiinteistöä ”seuraavan” rasitteen perustaminen tai muuttaminen edellyttää Kiinteistönmuodostamislain 154–158 §:n mukaista virallista rasitetoimitusta ja rekisteröintiä. Lisäksi kyseiset putkistot ovat lähestymässä käyttöikänsä loppua,

eikä niiden olemassaolosta, kunnosta tai sijainnista ole luotettavaa dokumentaatiota.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämä tulkinta "vanhasta sopimuksesta" pysyvänä, yksipuolisena veloitteena ilman tarkoin määriteltyjä ehtoja tai sisältöä on hakijan näkemyksen mukaan kohtuuton. Nykyinen kiinteistöjen välinen hulevesien johtamisjärjestely on lisäksi vuosien mittaan aiheuttanut riitoja ja syytelyä naapurustossa, mistä osoituksena on myös [REDACTED] kiinteistön (408-4-34) yksiselitteinen haluttomuus ottaa vastaan hulevesiä pohjoiskiinteistöiltään.

Hakija on pyrkinyt hyvässä tahdossa löytämään tasapuolisia ratkaisuja hulevesijärjestelyihin. Oikaisuvaatimuksen tekijän aiempiin, juridisesti vahvistamattomiin vaatimuksiin koskien hulevesiä on vastattu pyrkimyksenä edistää naapuruston kollektiivista etua laatimalla uusi sopimus 18.12.2024. Sopimus on laadittu vastaamaan oikaisuvaatimuksen tekijän itse esittämiä tietoja, joiden mukaan vain hänen kiinteistön perustusten kuivatusvesiä johdetaan hakijan kiinteistön alueelle. Hakija huomauttaa, että oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole tuonut oikaisuvaatimuksessa esittämiään väitteitä ja velvoitevaatimuksiaan, kuten tasannevesiä tai uima-allasvesien vastaanottamisvelvollisuuksia, esiin naapurikuulemisen aikana tai korjannut antamiaan tietoja "uuden sopimuksen" laatimisprosessissa. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on ollut mahdollisuus toimittaa kaikki oleelliset ja oikeelliset tiedot rakennuslupaprosessin aikana sekä "uuden sopimuksen" laatimisprosessissa.

Sopimuksella (18.12.2024) on myös pyritty varmistamaan, ettei hakijan kiinteistön alueella aiheuteta merkittävää muutosta veden luonnolliseen kulkuun, mikäli kyseinen hulevesijärjestelmä alun perin täyttäisi "historiaperusteisen" luonnollisen veden kulun määritelmän. Oikaisuvaatimuksen tekijän oman kuvauksen perusteella on kuitenkin todennäköistä, että luonnollista veden kulkua on muokattu huomattavasti jo 1970-luvulla uima-altaiden ja "tasanteiden" rakentamisen yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää virheellistä tietoa väittäessään, että Vantaan ympäristökeskuksen Tarkastuskertomus (19.11.2014) olisi vahvistanut kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] välisen suullisen "hulevesisopimuksen". Esitetty Tarkastuskertomus ei sisällä minkäänlaista mainintaa koskien oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistöä ja sen hulevesiä. Tarkastuskertomus koskee ojan tukkimista ja muista hulevesistä aiheutuvaa haittaa [REDACTED]-kiinteistölle kiinteistöiltä [REDACTED]. Lisäksi Vantaan kuntatekniikan keskus on tehnyt muistion kenttävierailusta 12.12.2017. Muistio tarkastelee [REDACTED] kiinteistön hulevesien johtamisesta [REDACTED]-kiinteistölle ja siitä aiheutuvaa mahdollista haittaa. Muistio ei myöskään sisällä minkäänlaista kuvausta ja viitettä [REDACTED] kiinteistöihin tai oikaisuvaatimuksen tekijän tarinaan kuvatessaan naapuruston kiinteistöjen hulevesijärjestelmiä. Tarkastuskertomus ja Muistio (liite A. molemmat samassa tiedostossa) antavat kuvauksen heikosti ylläpidetystä ja ristiriitoja aiheuttavasta hulevesijärjestelmästä, joka ei sisällä virallista yhteyttä [REDACTED]-kiinteistöön. Dokumentit ja hakijan esittämät huomiot

dokumenteista ovat ristiriidassa oikaisuvaatimuksen tekijän esittämästä kuvauksesta.

Uima-altaan tyhjennysvedet ja järjestelmien lainmukaiseksi saattaminen

Esitetty toteamus uima-altaan tyhjennysvesien johtamisesta ympäristöön tai hulevesijärjestelmään on hakijan näkemyksen mukaan huolestuttava, sillä klooripitoiset tai muutoin kemikaaleja sisältävät vedet voivat olla haitallisia eläinkunnalle ja kasvillisuudelle. Tällainen toiminta saattaa täyttää ympäristönsuojelulain tai rikoslain 48 luvun ympäristörikoksia koskevat tunnusmerkistöt, mikäli sellaista harjoitetaan ilman asianmukaista lupaa tai se aiheuttaa haittaa ympäristölle. Hakija korostaa, että ei ollut tietoinen oikaisuvaatimuksen tekijän mahdollisesti lainvastaisesta menettelystä ennen oikaisuvaatimusprosessia. Hakija korostaa myös, että ei hyväksy kuvattua toimintaa ja sen yhteyttä kiinteistöönsä.

Hulevesijärjestelmään kytketyt putkistot, joiden kautta johdetaan uima-altaan tyhjennysvesiä sisätiloista ympäristöön ja hakijan kiinteistölle, viittaavat laajempaan, määrittelemättömään sekä osittain sisätiloissa sijaitsevaan järjestelmään, josta hakijalla ei ole oikaisuvaatimuksen sisältöä tarkempaa tietoa. Hakija pitää lisäksi kyseenalaisena, että [REDACTED]n alkuperäiset omistajat tietoisesti olisivat hyväksyneet puutarhan kasteluvedeksi eläimille ja kasveille vaarallista kloori- tai kemikaalipitoista allasvettä.

Hakija on huolissaan oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistön alueella tapahtuvasta toiminnasta, joka aiheuttaa vahinkoa hakijan kiinteistölle sekä voi ympäristörikoksen tunnusmerkistön täytyessä aiheuttaa vahinkoa ympäristölle. Tämän vuoksi hakija kieltäytyy yksiselitteisesti ottamasta vastaan kiinteistöltä (92-408-4-36) peräisin olevia vesijakeita, koska toiminta saattaa olla luvanvaraisuudeltaan epäselvää tai ympäristölle haitallista. Mahdolliset haitat tulee poistaa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Tarvittaessa hakija aikoo saattaa asian ympäristöviranomaisten käsiteltäväksi.

Uima-altaan kuivatusvesien lainmukaiseksi muuttaminen edellyttää, että oikaisuvaatimuksen tekijä tekee muutoksia ”hulevesijärjestelmiinsä”. Hakija pyytää, että oikaisuvaatimuksen tekijää velvoitetaan muuttamaan hulevesijärjestelmänsä nykyisin mukaiseksi kokonaisuudessaan samassa yhteydessä. Oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistö on hakijan tietojen mukaan suorassa yhteydessä kaupungin hulevesijärjestelmään (avo-oja) sekä kiinteistöllä sijaitsee vesien imeytyskentän. Hulevesijärjestelmän lainmukaiseksi saattaminen on saavutettavissa siten tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Hakija pyytääkin rakennusvalvontaa velvoittamaan oikaisuvaatimuksen tekijän ensisijaisesti huolehtimaan omista hulevesistään omalla tontillaan MRL:n määräysten mukaisesti. Hakija pyytää rakennusvalvontaa myös velvoittamaan, että kaikki putkiyhteydet oikaisuvaatimuksen tekijän kiinteistön sisätiloihin tai mahdollisiin muihin haittaa aiheuttaviin määrittelemättömiin vesijakeisiin tulee poistaa välittömästi sekä pysyvästi hakijan kiinteistölle johtavasta järjestelmästä.

Toissijaisesti, haitan todistettavan ja pysyvän poistamisen jälkeen hulevesiä koskevaa yhteistyötä on tarvittaessa mahdollista jatkaa asianmukaisen sopimuksen mukaisesti.

Mikäli oikaisuvaatimuksen tekijän perustusten kuivatusvedet on edelleen johdettava hakijan kiinteistölle, se tulee tehdä 18.12.2024 laaditun sopimuksen mukaisesti. Hakija on tarvittaessa valmis neuvottelemaan kyseisen sopimuksen laajentamisesta myös muiden hulevesijakeiden osalta, mikäli oikaisuvaatimuksen tekijä määrittelee näiden vesien synnyn, sijainnin, virtaamat ja laadun sekä pystyy varmistamaan, että vedet täyttävät kaikki lakien ja viranomaismääräysten asettamat vaatimukset.

Hakija vakuuttaa, että hänen kiinteistölleen tehtävät hulevesijärjestelmän työt toteutetaan huolellisesti. Huolellinen toteuttaminen sisältää lainsäädännön ja määräysten sekä rasitesopimusten mukaisen toiminnan vesien vastaanottamisesta ja edelleen johtamisen mahdollisimman keskeytyksettömästi. Työmaan aloituskokouksessa voidaan tarkentaa käytännön järjestelyjä hulevesien järjestelemisen kannalta, jotta hankkeen hulevesijärjestelyt ovat kaikkien osapuolten kannalta selkeät. Kiinteistöjen välisten hulevesijärjestelmien velvoitteiden ja vastuiden periaatteista on sovittu 18.12.2024 tehdyssä sopimuksessa.

Orapihlaja-aidasta

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt sanamuodon muutokset eivät aiheuta muutoksia rakennusluvan mukaisen raja-aidan käytännön toteutukseen, kuten sen sijoittamiseen, rakenteeseen tai naapurin oikeuksiin. Muutokset eivät myöskään vaikuta huoltovastuisiin tai raja-aidan kasvillisuuden säilyttämisen periaatteisiin olennaisella tavalla. Esitetyt tarkennukset ovat luonteeltaan kielellisiä, ja niiden tarkoituksena on selkeyttää osapuolten välistä vastuujakoa sekä raja-aitakasvillisuuden säilyttämistä ja hoitoa koskevia periaatteita.

Hakija ymmärtää ja jakaa oikaisuvaatimuksen tekijän oletetun huolen rajapensasajan säilymisen varmistamisesta, kuten pyrki tekemään selväksi vastineessaan oikaisuvaatimuksen tekijän aikaisempaan huomautukseen. Hakija vakuuttaa, että rakennusluvan mukaisen raja-aidan rakentaminen tullaan toteuttamaan huolella. Mikäli hakijan rakennusluvan mukaiset toimet aiheuttavat haittaa orapihlajaraja-aidalle, hakija sitoutuu istuttamaan uuden vastaavanlaisen aidan.

Rakennusoikeuden ylittämisestä

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole esittänyt perusteita tai vaatimuksia, jotka edellyttäisivät rakennusvalvontaviranomaista arvioimaan lupa-asiaa uudelleen. Oikaisuvaatimuksen tekijä kuvaa reaktiotaan mielenkiintoiseksi koskien hyväksyttyä rakennusoikeiden vähäistä ylittämisen.

Rakennusoikeuden vähäinen ylitys ei heikennä naapurin asemaa, vaan palvelee yleistä etua mahdollistamalla asuntojen suunnittelun erityisesti ikääntyneiden ja

liikuntarajoitteisten, kuten hakijan vanhenevien vanhempien, tarpeisiin. Ratkaisu parantaa esteettömyyttä ja tukee pitkäaikaista kotona asumista eri-ikäisille perheenjäsenille monien sukupolvien ja muuttuvien tarpeiden ajan.

Yhteenveto ja pyyntö rakennusvalvontaviranomaiselle

Edellä esitetyillä perusteilla hakija pyytää rakennusvalvontaviranomaista:

- I. Hylkäämään oikaisuvaatimuksen perusteettomana.
- II. Velvoittamaan oikaisuvaatimuksen tekijän ensisijaisesti järjestämään kiinteistönsä hulevedet ja vesijakeet omalla tontillaan MRL:n (13 a luku) mukaisesti.
- III. Velvoittamaan oikaisuvaatimuksen tekijän poistamaan kaikki putkiliittymät sisätiloista tai muihin mahdollisesti ympäristörikoksen tunnusmerkistön täyttäviin vedenlähteisiin pysyvästi ja todistettavasti.
- IV. Mikäli huleveden johtaminen hakijan kiinteistölle katsotaan välttämättömäksi, se tulee rajoittaa ainoastaan perustusten kuivatusvesiin 18.12.2024 tehdyn sopimuksen mukaisesti. Hakija on tarvittaessa valmis käymään neuvotteluja sopimuksen laajentamisesta määriteltyjen edellytysten täytyttyä.

Hakija korostaa, että naapurikuulemisen ja hankkeen suunnittelun aikana ei esitetty niitä vaatimuksia, jotka on nyt tuotu esiin vasta oikaisuvaatimusprosessissa, lukuun ottamatta vaatimusta naapurikiinteistön perustusten kuivatusvesien vastaanottamisesta. Hakija korostaa myös, että tontin alueella suoritettavat hulevesijärjestelmien muutostyöt toteutetaan huolellisesti, ja tarvittaessa käytännön järjestelyt tarkennetaan työmaan aloituskokouksessa. Hakija korostaa, että rakennusluvan mukaisen raja-aidan rakentaminen tullaan toteuttamaan huolella ja tarvittaessa, mikäli toiminnasta aiheutuu merkittävää haittaa pensasaidan kasvulle, istutetaan uusi vastaavanlainen aita.

Hakija varaa itselleen oikeuden saattaa asiat ympäristöviranomaisten käsiteltäviksi, mikäli kiinteistöltä 92-408-4-36 johdetaan edelleen laittomasti tai ympäristölle haitallisia vesijakeita hakijan kiinteistölle (92-64-10-25).

20.01.2025 Helsinki



pääomistaja

Diplomi-insinööri (ympäristötekniikka), MBA