

Lausunto Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle

Ympäristölautakunta 24.05.2023 § 60

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Kiinteistön 980-417-1-23 omistaja on 23.7.2021 päivätyllä kirjeellä lähestynyt ympäristölautakuntaa koskien naapurikiinteistöllä 980-417-1-24 tehtyjä pinnantasauksia ja rajapengerryksiä. Kirjeessä on tuotu esiin, että naapurin tulkinnan mukaan rajalla oleva pengerrys ei täytä rakennusjärjestyksen määräyksiä ja koska kiinteistönomistaja ei ole naapurin huomautuksista huolimatta tehnyt asialle mitään, hän pyytää ympäristölautakuntaa ryhtymään toimenpiteisiin. Kirje liitteineen on oheismateriaalina.

Tarkastusteknikko Syvänen ja tarkastusinsinööri Koskunen ovat pitäneet kiinteistöllä 980-417-1-24 katselmuksen 28.4.2023. Paikalla on ollut kiinteistönomistaja sekä valituksen tehnyt naapurikiinteistön 980-417-1-23 omistaja. Katselmuksella naapurikiinteistön omistaja on kertonut olevansa huolissaan, että naapurikiinteistöltä valuvat sulamis- ja hulevedet hänen pihaansa.

Katselmuspöytäkirjassa on selostettu asiaa ja esitetty kiinteistöllä tehtyjä havaintoja. Katselmuspöytäkirjan liitteenä on myös asiaa selkeyttäviä kuvia paikan päältä.

Tässä tiivistys katselmuksen havainnoista:

Kiinteistöllä 980-417-1-24 sijaitsevan ajoluiskan reunaan on lisätty reunakiviä, jotka ohjaavat mahdolliset valumavedet tieltä alapihalle. Ajoluiska ja alapiha ovat vettä läpäisevää materiaalia, mikä osaltaan vähentää kiinteistöllä muodostuvia hulevesiä.

Katselmuksen perusteella ei voida katsoa, että uudiskohteen pihamaan toteutus olisi lisännyt pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan ylitse naapurin puolelle. Ajoluiskan ja alapihan alueella rajalle päätyvät hulevedet ohjautuvat joko suoraan tai painanteen kautta rajaojaan, joka on ollut nykyisellä paikallaan jo ennen rakennushanketta. Alapihalla pengerryksen kulma ei merkittävästi poikkea luvannukaisesta eikä kiinteistöjen maanpintojen ero ole niin suuri, että se aiheuttaisi ylimääräistä rasietta hulevesien suhteen kiinteistölle 980-417-1-23.

Ajoluiskan kohdalla ei myöskään voida katsoa hulevesistä aiheutuva kohtuutonta haittaa naapurikiinteistölle, sillä maanpinnan kautta valuvien hulevesien pääsy luiskasta suoraan penkereelle ja rajalle on pyritty estämään reunakivien avulla. Ajoluiskan viereiselle penkereelle päätyvät hulevedet ohjautuvat rajapainanteeseen ja siitä rajaojaan.

Myös naapurikiinteistön puolelta valuu vettä rajapainanteeseen ja rajaojaan. Vaikka vettä kertyisi ja jäisi seisomaan rajaojaan, siitä ei ole välitöntä haittaa rakennuksille kummallakaan kiinteistöllä.

Haasteellisin osuus hallita hulevesiä on yläpihan asfalttialue. Olemassa olevaa asfaltoitua ajoliittymää on kuitenkin rakennushankkeen yhteydessä pyritty

parantamaan hulevesien hallinnan osalta asentamalla liittymään kouru.

Tarkastusteknikko ja tarkastusinsinööri ovat katselmuksen perusteella todenneet, että kiinteistöllä 980-417-1-24 syntyvistä hulevesistä ja toteutuneesta rajapengerryksestä ei ole merkittävää haittaa eikä rasitetta kiinteistölle 980-417-1-23.

Oheismateriaali	Kiinteistön 980-417-1-23 omistajan lähettämä kirje ympäristölautakunnalle Katselmuspöytäkirja 28.4.2023
Toimivalta	Ylöjärven kaupungin hallintosäännön 121 §:n 1 kohdan mukaan ympäristölautakunta toimii maankäyttö- ja rakennuslain tarkoitettamana rakennusvalvontaviranomaisena.
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen
Päätösehdotus	<p>Ympäristölautakunta toteaa, että</p> <ol style="list-style-type: none">1. kiinteistöllä 980-417-1-24 syntyvät hulevedet ja toteutettu rajapengerryys ei aiheuta merkittävää haittaa tai rasitetta kiinteistölle 980-417-1-23.2. naapurin esittämä huomautus kiinteistön 980-417-1-24 pinnantasauksista ja rajapengerryksestä on aiheeton eikä rakennusvalvontaviranomaisella ole tarve puutua asiaan. <p>Sovelletyt oikeusohjeet Rakennusjärjestys 11, 12, 15 §</p>
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----
Ympäristölautakunta 23.08.2023 § 90 196/10.03.00/2023	
Valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen
	Kiinteistön 980-417-1-23 omistaja on jättänyt asiasta valituksen Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle ja hallinto-oikeus on pyytänyt ympäristölautakunnan lausuntoa valituksen johdosta 6.9.2023 mennessä.
Tarkastelu	<p>Valituksen mukaan kiinteistöjen 980-417-1-24 ja 980-417-1-23 rajalla uudisrakennuksen pengerrykset on tehty rakennusjärjestyksen vastaisesti rajaan kiinni.</p> <p>Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan rajoille ei saa tehdä pengerryksiä eikä rakennuspaikan rajoilla maanpinnan korkeusasemaa saa muuttaa ilman naapurin suostumusta. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennusvalvontaviranomainen on hyväksyä toimenpiteen ilman naapurin suostumusta. Rakennuslupasuunnitelmissa on esitetty kiinteistön 980-417-1-24 maanpintaa nostettavan hieman olevasta ja rajan tuntumaan on esitetty pieni liuskaus, joka on osittain jyrkempi kuin 1:3. Rakennuslupavaiheen naapurin kuulemisessa kiinteistön 980-417-1-23 omistaja ei ole jättänyt minkäänlaista huomautusta suunnitelmista.</p> <p>Tarkastusteknikko ja tarkastusinsinööri ovat pitäneet kiinteistöllä 980-417-1-24 katselmuksen 28.4.2023. Katselmuksessa on todettu, että pihamaan toteutus</p>

ei ole lisännyt pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan ylitse naapurin puolelle. Rajalla olevan pengerryksen kulma ei merkittävästi poikkea luvassa esitetyistä suunnitelmista. Kiinteistön 980-417-1-24 pihan toteutus on hyväksytty katselmuksella, hulevesistä ja toteutuneesta rajapengerryksestä ei ole todettu olevan merkittävää haittaa tai rasitetta kiinteistölle 980-417-1-23.

Lautakunnan tekemä päätös on toimitettu valituksen tehneelle kiinteistön 980-417-1-23 omistajalle postin välityksellä. Kirje on postitettu 1.6.2023.

Oheismateriaali	Kiinteistön 980-417-1-23 omistajan lähettämä kirje ympäristölautakunnalle Katselmuspöytäkirja 28.4.2023 Rakennuslupa LP-980-2020-01109, kiinteistö 980-417-1-24, suunnitelmiseen Asemakaavakartta ja asemakaavamääräykset Rakennusjärjestys 2021 Rakennusjärjestys 2017 Hämeenlinnan hallinto-oikeus lausuntopyyntö dnro 1299/2023 Hämeenlinnan hallinto-oikeus lisäselvitys dnro 1299/2023
Esittelijä	Johtava rakennustarkastaja Johanna Venäläinen
Päätösehdotus	Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta toistaa päätöksessään 24.5.2023 § 60 annetut perustelut ja antaa selosteessa esitetyin perustein Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon vastineeksi valituksesta 1299/03.04.04.16/2023: Ylöjärven kaupungin ympäristölautakunta katsoo, että Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle tehty valitus tulee hylätä perusteettomana ja ympäristölautakunnan päätös 24.5.2023 § 60 tulee pysyttää voimassa.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. -----