

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 11.04.2024, klo 17:00 - 17:40

Paikka Sahankulma, kokoustila Erkko, Moukarinkuja 4

Käsitellyt asiat

§ 1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 2 Pöytäkirjan tarkastus

§ 3 Hulevesistä aiheutuvan haitan poistaminen kiinteistöllä 858-405-1-138

§ 4 Muut asiat

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Kim Kiuru, puheenjohtaja
Mika Timonen, 1. varapuheenjohtaja
Timo Huhtaluoma
Sanna Kervinen (etäyhteys)

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja, esittelijä
Sakari Eskelinen (etäyhteys), lakimies
Arto Lindberg, apulaispormestari
Anna Yltävä, apulaispormestari

Poissa

Jessica Leppo

Allekirjoitukset

Kim Kiuru
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Tuusulan asianhallintajärjestelmässä

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

Timo Huhtaluoma

Sanna Kervinen

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Julkaistu yleisessä tietoverkossa 15.4.2024

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 2

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirjan tarkastajien valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet

Sanna Kervinen ja Jessica Leppo

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Sanna Kervinen ja Timo Huhtaluoma.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 3

Hulevesistä aiheutuvan haitan poistaminen kiinteistöllä 858-405-1-138

TUUDno-2024-756

Valmistelija / lisätiedot:

Johanna Aho

johanna.aho@tuusula.fi

johtava rakennustarkastaja

Liitteet

1 Asian vireilletulo rakennusvalvontajaostolle, rakval 11.4.2024

Taustaa:

Ensimmäisen kerran asian tiimoilta on oltu yhteydessä rakennusvalvontaan keväällä 2022. Tällöin Saksankuja 21-23 kiinteistön edustaja otti yhteyttä sähköpostitse tonttinsa tulvimisesta. Asian selvittämiseksi paikalla suoritettiin katselmus 30.5.2022, jonka tarkoituksena oli selvittää mastossa, onko naapurikiinteistön Saksankuja 25 rakentaminen (lupa 15-0112-R) ja maanmuokkaus aiheuttanut tilanteen, jossa hulevesien ohjautuminen naapurikiinteistölle aiheuttaisi kohtuutonta haittaa. Tästä katselmuksesta laadittiin katselmuspöytäkirja 31.5.2022. Katselmuksessa ei päästy yhteisymmärrykseen asiasta. Johtava rakennustarkastaja kirjasi rakennusvalvonnan suositukset tehtävistä toimenpiteistä, mitkä olivat:

Saksankuja 25:

- Kiinteistön ja golfkentän rajalle tai sen tuntumaan tehdään oja, jotta hulevesien ohjautuminen golfkentältä Saksankuja 25 kiinteistölle saadaan estettyä.
- Saksankuja 21-23 puoleisella rajalla olevaa painannetta jatketaan golfkentän rajalle tehtävään ojaan ja painannetta syvennetään, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi. Painanteen huoltamisesta tulee myös huolehtia, kun painanteen vieressä oleva kuusialta kasvaa.

Saksankuja 21-23:

- Kiinteistön omalle puolelle toteutetaan painanne, joka ohjaa kiinteistön hulevedet hallitusti hulevesijärjestelmään eli Saksankujan puoleiseen ojaan.
- Kiinteistön ja golfkentän rajalle tai sen tuntumaan tehdään oja, jotta hulevesien ohjautuminen golfkentältä Saksankuja 21-23 kiinteistölle saadaan estettyä. Oleva vanha ojapainanne on umpeenkasvanut.

Kiinteistön 858-405-4-288 (Tuusulan Golfklubi):

- Kunta tai vuokrasopimuksessa määritelty taho huolehtii ja toteuttaa kiinteistöjen sekä golfkentän rajoilla/rajan läheisyydessä olevan ojan, joka ohjaa alueen hulevesiä.

Saksankuja 21-23 kiinteistön edustaja on ollut uudelleen yhteydessä rakennusvalvontaan kesällä 2023. Rakennustarkastaja on kehottanut Saksankuja 21-23 (Asunto Oy Tuusulan Mariankulma) omistajia laittamaan vireille rakennusvalvontajaostolle MRL 103 k §:n mukaisen määräysasian hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi. Saksankuja 21-23 kiinteistön edustaja on sittemmin toimittanut tekniseen palvelupisteeseen 24.7.2023 sähköpostin asian vireillepanemiseksi. Sähköposti ei kuitenkaan ole jostain syytä tavoittanut rakennustarkastajia, eikä asian selvittely ole edennyt.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Keväällä 2022 paikalla pidetyssä katselmuksessa on jokainen osapuoli saanut ottaa kantaa tapahtumiin ja mahdolliseen hulevesihaittaan. Rakennusvalvonta on katselmuspöytäkirjassa suositellut toimenpiteitä, jotta hulevesien aiheuttama rasite Saksankuja 21-23 ja Saksankuja 25 kiinteistöillä olisi minimoitu. Rakennusvalvonnalla (rakennustarkastajalla) ei ole toimivaltaa antaa määräyksiä, vaan määräyksen voi ainoastaan antaa toimitus, joka Tuusulan hallintosäännön mukaan on tässä asiassa rakennusvalvontajaosto.

MRL 103 § 5:n mukaan

Kunnan määräämä monijäseninen toimitus voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi.

Jos hulevesistä aiheutuvan haitan poistaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan monijäseninen toimitus voi kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan määrätä kiinteistön tai kiinteistöjen hulevesien johtamisesta tai muista hulevesien hallinnan toimenpiteistä. Kiinteistöjen yhteisjärjestelyssä noudatetaan, mitä jäljempänä 164 §:n 2–4 momentissa säädetään.

Luonnollisen vedenjuoksun muuttamisesta säädetään jäljempänä 165 §:ssä ja ojituksesta vesilain (587/2011) 5 luvussa.

Saksankuja 21-23 esittämät epäkohdat:

Kirjelmässä nostetut asiat on ryhmitelty, jotta niiden käsittely helpottuu:

1. Hulevesioja on poistettu ja aita golfkentän ja naapurin rajalle on jäänyt tekemättä. Hulevesiojan ylläpito koko matkalla isoon valtaosaan on laiminlyöty vuosikymmenien ajan. Golfkentän hulevesioja tulee koko matkalta saattaa kuntoon, naapurin ja kentän rajalle aita. Kunnan on pantava kuntoon golfkentän ja naapurin välinen laskuoja. Se määrätään kaavassa. Sulamisvedet valuvat sieltä keväisin suoraan meidän ja yhtiönaapuriemme tonteille. Ilmiö on jokakeväinen, milloin vettä tulee enemmän milloin vähemmän. Oja on siis pakollinen siinä.
2. Puiden kaataminen ja rakennustoiminta naapurissa ovat aiheuttaneet merkittävässä määrin tonttimme painumista naapurimme rajan tuntumassa. Tonttimme on pahimpien lumitalvien jälkeen naapurin puolelta kymmenien senttien paksuisen vesikerroksen peitossa. Tonttimme on kiistatta painunut runsaasti raja-aidan hopeapajujen poistamisen jäljiltä. Kuten olen aikaisemmin sovittelunhaluisesti jo esittänyt, kustannukset asian korjaamiseksi voidaan jakaa meidän, naapurin ja kunnan kanssa. Tämä olisi oikeudenmukainen ratkaisu asiaan. Tämän jälkeen voimme toteuttaa hulevesiojan myös meidän osalle tonttia.

Kirjelmä kokonaisuudessaan on päätösehdotuksen liitteenä.

Alueen asemakaava:

Kiinteistöt 858-405-1-140 (Saksankuja 25) ja 858-405-1-138 (Saksankuja 21-23)

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sijoittuvat Saksanpelto rakennuskaavan muutos ja laajennus AO-32 eli erillispientalojen korttelialueelle. Määräyksen mukaan yhdessä rakennuksessa saa olla enintään kaksi asuntoa. Rakennukset on sijoitettava siten, että olevia puita mahdollisimman paljon säästetään. Autopaikkoja tulee varata kaksi asuntoa kohti. Molempien kiinteistöjen golfkentän puoleisella rajalla on kuusi metriä leveä istutettava alue, jolla tulee olla puita ja pensaita sekä katualueen puolella viisi metriä leveä istutettava alue, jossa tulee olla tiheä pensaisto. Lisäksi asemakaavassa määrätään yleismääräyksissä muun muassa seuraavaa: Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä liikenteeseen, pysäköintialueeksi tai leikki- ja oleskelupaikoiksi, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisessa huolitellussa kunnossa.

Kiinteistö 858-405-4-288 sen sijaan sijoittuu Pekkolan alueen rakennuskaavan VU-3 urheilu- ja virkistyspalvelualueelle. Alue on määräyksen mukaan varattu golf-kenttää varten. Alueella sallitaan rakentaa huoltorakennus sosiaalityöalueen sekä odotuskatos kaavakartassa osoitetuille rakennusaloille.

Kuuleminen hallintoasian vireilletulon johdosta:

Asianosaisille on varattu mahdollisuus tulla kuulluksi hallintolain mukaisesti. Määräaikaan mennessä saatiin niin Saksankuja 21-23 sekä Saksankuja 25 näkemys asiaan.

Saksankuja 21-23 (asian vireillepanija) on nostanut kuulemisessa muun muassa seuraavat asiat esille:

- Tonttimme on runsaslumisten talvien jälkeen naapurin puolelta laajan vesikerroksen peitossa. Tämän on saanut aikaiseksi tonttiosamme huomattava vajoaminen johtuen puiden kaatamisesta ja tonttimme puolelle ulottuneiden puiden juurien poistosta / lahoamisesta.
- Naapurin (Saksankuja 25) ja golfkentän rajalta puuttuu siihen kuuluva oja ja aita. Katselmuksessa todettiin golfkentän maaston viettävän selvästi asuinkiinteistöihin päin mahdollistaen hulevesien virtaamisen meidän ja yhtiönaapuriemme tonteille etenkin runsaslumisina keväinä. Hulevedet virtaavat myös naapurin tonttiosuudelta siihen tehdyn korotuksen ja po. ojan puuttumisen vuoksi. Myös rajalta poistettu jyrävä kuusiaita helpottaa hulevesien virtaamista alamäkeen.
- Olen sovittelunhaluisesti esittänyt, että kustannukset tonttimme huomattavan painumisen korjaamiseksi voidaan jakaa meidän, naapurin ja kunnan kanssa. Tämä olisi oikeudenmukainen ratkaisu. Tämän jälkeen voimme toteuttaa huleojan myös meidän osalle tonttia. Sen toteuttaminen ilman tonttiosan korottamista ei ole käytännöllisesti katsoen järkevästi edes tehtävissä.
- Kunta huolehtii omalta osaltaan ja rakennusvalvojan esityksen mukaisesti ojan kaivamisesta golfkentän ja asuinkiinteistöjen rajan tuntumaan siten, että meidän ja yhtiönaapuriemme kuusiaita ei kärsi vaurioita. Näin menetellen kentän hulevedet saadaan asianmukaisesti johdettua valtaojaan.
- Naapuri istuttaa tai rakentaa aidan kentän ja tonttinsa rajalle kuten piirustuksiin on merkitty ja kuten katselmuksessa todettiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saksankuja 25 on nostanut kuulemisessa muun muassa seuraavat asiat esille:

- Kiinteistön omistaja on kommentoinut katselmuspöytäkirjaa ja ehdottanut määräyksenomaisia kirjauksia.
- Lisäyksenä katselmuspöytäkirjan kommentteihin nostetaan seuraavat
 - MRL 103 e §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta
 - MRL 103 f §:n mukaan hulevedet tulee johtaa kunnan hulevesijärjestelmään
 - Golfkentältä virtaavat hulevedet eivät aiheuta haittaa Saksankuja 25 kiinteistölle, joten katkaisevaa painannetta ei tarvitse tehdä.
- Saksankuja 21 piha-alueen kunnostus kuuluu kiinteistön omistajalle.
- Saksankuja 25 tontilta kaadetut kuusi (6 kpl) hopeapajua eivät ole syynä pihan painumiselle. Hopeapajut kasvoivat kolmen metrin etäisyydellä Kiinteistön Saksankuja 21 rajasta. Hopeapajun juuriston leveys on lehmuston leveyttä vastaava. Kaadettujen Hopeapajujen lehmusto oli halkaisijaltaan noin 600 cm. Hopeapajujen juurakon hännät ylettyivät noin 100 cm Kiinteistön Saksankuja 21 puolelle. Vähäinen juurakko ei ole syynä painumiselle.
- Kiinteistön Saksankuja 25 puolella sijaitsevien hopeapajujen iäksi arvioitiin 40-45 vuotta.
- Hopeapajun elinikä on noin 50 vuotta. Hopeapajut olivat lahoja. Lahoisuudesta johtuen kaadetut Hopeapajut olivat oksistoltaa heikkoja.
- Väittäjä, että tontti on pahimpien lumitalvien jälkeen kymmenien senttien paksuisen vesikerroksen peitossa, ei pidä paikkaansa. Kiinteistön Saksankuja 25 hulevedet on hoidettu asian mukaisesti ojalla/painaumalla kiinteistöä Saksankuja 21 vasten.
- Saksankuja 25 ja golf kentän rajalla ei ollut ojaa, vaan Saksankuja 25 puolella oli painauma n. 50 cm rajalta (kuva 2).
- Lahtinen on viesteihin lisännyt myös velvoitukseksenne rakentaa aita Golfkentän rajalle. Asia oli itselleni uusi, joten en ota siihen enempää kantaa. Kiinteistön 858-405-4-288 omistajalla eikä vuokralaisella (Tuusulan Golfklubi Oy) ollut kommentoitavaa asiaan.

Kaikki saadut kirjelmät kokonaisuudessaan ovat asian päätösehdotuksen oheismateriaalina.

Asian selvittely ja ratkaisu:

Paikalla pidettiin siis 30.5.2022 johtavan rakennustarkastajan kutsumana katselmus, jossa kaikkien kiinteistöjen edustajat olivat kutsuttuina. Golfkentän kiinteistön eli kiinteistön 858-405-4-288 omistaa yksityistaho, ei kunta, kuten katselmuksella oli virheellisesti todettu. Katselmuksesta on johtavan rakennustarkastajan laatima katselmuspöytäkirja 31.5.2022. Pöytäkirjaan on kirjattu rakennusvalvonnan suositukset tehtäviksi toimenpiteiksi, koska viranhaltijalla ei ole toimivaltaa antaa asiassa määräyksiä. Nyt koetut ongelmat on tuotu toimitelimen ratkaistavaksi.

Kirjelmän asiakokonaisuus 1:

Asian vireillepanija on todennut, että hulevesioja on poistettu ja aita golfkentän ja naapurin rajalle on jäänyt tekemättä. Hulevesiojan ylläpito koko matkalla isoon valtaojaan on laiminlyöty vuosikymmenien ajan. Myös golfkentän huleoja tulisi asian vireillepanijan näkemyksestä koko matkalta saattaa kuntoon. Asian vireillepanija

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

edellyttää, että naapurin (Saksankuja 25) ja golfkentän rajalle tulisi toteuttaa aita. Golfkentän ja naapurin välinen laskuoja on pantava kuntoon. Sulamisvedet valuvat golfkentältä ja naapurikiinteistöltä keväisin suoraan vireillepanijan ja yhtiönaapuriemme tonteille (Saksankuja 21-23). Ilmiö on jokakeväinen, milloin vettä tulee enemmän milloin vähemmän. Oja on siis asian vireillepanijan näkemyksestä pakollinen.

Esittelijä toteaa, että olevien aineistojen osalta ei ole tietoa milloin kyseinen oja on todellisuudessa ollut olemassa. Tuusulan karttapalvelun (TuuGis) mukaan Saksankuja 25 ja golfkentän välissä tulisi olla oja noin puolesta välistä kiinteistön rajaa koilliseen päin. Maastossa tätä ojaa ei ole havaittavissa. Ojaa ei myöskään ole maastossa havaittavissa Saksankuja 21-23 ja golfkentän välissä, vaikka kartta-aineiston mukaan sellainen maastossa pitäisi olla. Saksankuja 21-23 kiinteistön ja golfkentän välissä on tiheä ylikasvanut kuusiaita. Esittelijä muistuttaa, että MRL 103 e ja 103 f §:t velvoittavat kiinteistön omistajaa tai haltijaa huolehtimaan oman kiinteistön hulevesistä oman kiinteistön puolella sekä hulevesien johtamisesta kunnan hulevesiverkostoon.

Asian selvittelyn yhteydessä, on esittelijä pyytänyt yhdyskuntatekniikkaa arvioimaan kartta-aineistossa esitetyn ojan tarvetta alueen kuivatukseen. Yhdyskuntatekniikan kanta on, että kartta-aineistossa esitetty oja selvästi tarvitaan, jos sieltä hulevesiä valuu rakennetuilta alueilta naapurin tontille. Rajaoja on ilmeisesti ollut golf-kentän ja kiinteistöjen yhteinen, koska kiinteistöjen puolilla ei ole painanteita tehty.

Asian valmistelija on pyytänyt myös kunnanpuutarhurin kantaa siitä, miten lähelle kuusiaitaa ojan voisi toteuttaa. Kunnanpuutarhurin näkemys on, että kuusen juuret ovat pinnassa, joten ne eivät kestä kaivamista tai maantäyttöä. Kaivuu tulee toteuttaa riittävän suojaetäisyyden etäisyydellä. Tarkoittaa, että ojan tulisi sijaita vähintään reilusti rungon tyvestä oksiston leveyden ulkopuolella.

Saksankuja 21-23 kiinteistön rakennusluvassa 89-620-R ei asemapiirroksessa eikä lupaan liitetyssä kvv-asemapiirroksessa ole esitetty minkäänlaisia hulevesipainanteita. Myöskään Saksankuja 25 rakennuslupaan 15-112-R liitetyssä asemapiirroksessa eikä laaditussa pihasuunnitelmassa ole esitetty mitään hulevesipainanteita. Sen sijaan luvalla liitetyssä pintavesisuunnitelmassa on esitetty kiinteistöjen Saksankuja 25 ja Saksankuja 21-23 rajalle avo-oja. Maastossa tätä ojaa ei ole toteutettu rajalle, vaan Saksankuja 25 kiinteistö on toteuttanut oman painanteen omalle kiinteistölle istutetun kuusiaidan viereen.

Golfkentän ja Saksankuja 25 välille asian vireillepanija edellyttää aidan rakentamista. Tälle vaatimukselle ei ole perustetta. Asemakaava ei edellytä aidan toteuttamista. Sen sijaan asemakaavassa kiinteistön rajalla golfkentälle päin on puilla ja pensailta istutettava alue. Tältä osin toteutunut tilanne Saksankuja 25 kiinteistöllä ei täytä asemakaavaa.

Kirjelmän asiakokonaisuus 2:

Puiden kaataminen ja rakennustoiminta naapurissa ovat aiheuttaneet merkittävässä määrin heidän tontin painumista rajan tuntumassa. Tontti on kiinteistön edustajan mukaan pahimpien lumitalvien jälkeen kymmenien senttien paksuisen vesikerroksen peitossa. Asian vireillepanijan väittää, että heidän tonttinsa on kiistatta painunut runsaasti raja-aidan hopeapajujen poistamisen jäljiltä. Väittämän tueksi ei ole kuitenkaan esitetty mitään asiantuntijan perusteluja tai mittaustuloksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saksankuja 25 kiinteistön omistaja on kuulemisen yhteydessä nostanut esille, että kaadetut 6 hopeapajua kasvoivat kolmen metrin etäisyydellä kiinteistön Saksankuja 21-23 rajasta. Hopeapajun juuriston leveys on lehmuston leveyttä vastaava. Kaadettujen Hopeapajujen lehmusto oli halkaisijaltaan noin 600 cm. Hopeapajujen juurakon hännät ylettyivät noin 100 cm Kiinteistön Saksankuja 21 puolelle. Vähäinen juurakko ei ole Saksankuja 25 kiinteistön mukaan syynä painumiselle.

Ratkaisu:

MRL 103 f §:n mukaan kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.

Vanhoilla alueilla, joissa alueiden kuivatus on perustunut toimivaan ojistoon, ilmenee usein ongelmia ojien hoitamattomuuden tai niiden täyttämisen vuoksi. Nyt puheena olevalla alueella kadunvarsiojat toimivat alueen hulevesijärjestelminä ohjaten hulevesiä eteenpäin. Näiden osalta kunta on kunnossapitovastuussa. Tuusulan kartta-aineiston mukaan golfkentän ja kiinteistön 858-405-1-138 (Saksankuja 21-23) välillä sekä osittain golfkentän ja Saksankuja 25 välillä tulisi olla oja, jota maastossa ei ole havaittavissa. Kiinteistöjen omistajat ovat velvollisia pitämään nämä kiinteistöjen väliset ojat ja painanteet kunnossa, jotta hulevedet pääsevät ohjautumaan kunnan hulevesijärjestelmään (kadunvarsiojiin). Yhdyskuntateknikka on todennut, että kartoissa esitetty oja on mitä ilmeisemmin tarpeen alueen kuivatuksen kannalta. Ojan sijainnin osalta kunnan puutarhuri on antanut näkemyksensä, että ojan tulee sijaita riittävän kaukana olevan korkean kuusiaidan rungosta, jotta juuristo ei vaurioidu. Näin ollen oja ei voi sijaita rajan tuntumassa, vaan sen tulee sijoittua huomattavasti kauemmas rajasta.

Mahdollisen maanpainumisen osalta kiinteistö 858-405-1-138 (Saksankuja 21-23) ei ole esittänyt väittämiensä tueksi mitään asiantuntijan perusteluja tai mittaustuloksia, joiden pohjalta voitaisiin todeta rakentamisen ja puuston poistamisen aiheuttaneen maanpinnan painumista. Saaduilla tiedoilla on mahdotonta arvioida mahdollisen maanpainumisen syytä. Rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin näkemys on, että painumista voisi naapurin toimesta aiheutua vain pohjaveden pintaa alentamalla. Pohjaveden tai salaojien tasosta ei kuitenkaan löydy tietoja. Saksankuja 25 perusvesikaivo puretaan avo-ojaan, joten salaojitus ei alenna pohjaveden pintaa, ellei niitä pumpata syvemmältä tasolta. Naapurin mahdollisesta maatyöstä aiheutuva maaperän kokoonpuristuminen ei vaikuta kovin laajasti painopenkereen reunasta. Joskus painopenkere saattaa jopa nostaa viereistä maanpintaa. Saksankuja 25 rakennukset ovat paalujen varassa, joten tämä ei ainakaan ole lisännyt maaperän kuormitusta. Näiden tietojen pohjalta ei maan mahdollinen painuminen Saksankuja 21-23 puolella aiheutuisi naapurin rakentamisesta.

Sen sijaan Saksankuja 21-23 kiinteistölle ohjautuu ilmiselvästi hulevesiä golfkentän puolelta, sillä kiinteistöjen korkoero on kartan korkeuskäyrien perusteella sekä maastossa selvästi havaittavissa. Saksankuja 21-23, kiinteistö 858-405-1-138, on matalammalla kuin golfkentän kiinteistö 858-405-4-288. Kiinteistö 858-405-1-140,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saksankuja 25, ei ole saatujen selvitysten perusteella kärsinyt hulevesiongelmasta golfkentän suunnalta. Näiden kiinteistön osalta maanpinnan korkoerot eivät ole niin suuria kuin naapurissa.

MRL 103 k §:n mukaan rakennusvalvontajaostolla on mahdollisuus antaa kiinteistön omistajalle määräyksiä hulevesihaitan poistamiseksi. Keväällä 2022 pidetyn katselmuksen sekä asian selvittelyn yhteydessä saatujen tietojen perustella on perusteltua antaa määräyksenä rakennusvalvonnan katselmuksen jälkeen antamat toimenpidesuosituksset. Samalla määrätään kiinteistöjen noudattavan asemakaavan edellyttämiä istutusalueääräyksiä:

Kiinteistön 858-405-4-288, Tuusulan Golfklubi:

- Kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii ja toteuttaa kiinteistöjen sekä golfkentän rajoilla/rajan läheisyydessä olevan ojan, joka ohjaa alueen hulevesiä kunnan hulevesijärjestelmään. Ojan sijainti tulee selvittää asiantuntijan toimesta, jotta oleva korkea kuusiaita ei ojankaivuusta vaurioidu.

Kiinteistö 858-405-1-140, Saksankuja 25:

- Kiinteistön omistajan tai haltijan tulee asemakaavan mukaiselle istutusalueelle luoteisrajalla istuttaa puita ja pensaita.
- Kiinteistön omistajan tai haltijan tulee Saksankuja 21-23 puoleisella rajalla olevaa painannetta jatkaa golfkentän rajalle tehtävään ojaan ja syventää painannetta, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi. Painanteen huoltamisesta tulee myös huolehtia, kun painanteen vieressä oleva kuusiaita kasvaa.

Kiinteistö 858-405-1-138, Saksankuja 21-23:

- Kiinteistön omistajan tai haltijan tulee toteuttaa omalle puolelle painanne, joka ohjaa kiinteistön hulevedet hallitusti hulevesijärjestelmään eli Saksankujan puoleiseen ojaan.

Ehdotus

Esittelijä: Johanna Aho, johtava rakennustarkastaja

Rakennusvalvontajaosto päättää

- määrätä kiinteistön 858-405-4-288 osalta seuraavaa:

- Kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii ja toteuttaa kiinteistöjen 858-405-1-140 ja 858-405-1-138 sekä golfkentän rajoilla/rajan läheisyydessä olevan ojan, joka ohjaa alueen hulevesiä kunnan hulevesijärjestelmään. Ojan sijainti tulee selvittää asiantuntijan toimesta, jotta oleva korkea kuusiaita ei ojankaivuusta vaurioidu. Ennen ojan toteuttamista, tulee rakennusvalvonnalle ja yhdyskuntatekniikalle esittää toteutussuunnitelma, jossa on huomioitu olevan kuusiaidan säilyminen elinvoimaisena sekä ojan linjaus kiinteistön 858-405-4-288 puolella.

- määrätä kiinteistön 858-405-1-140, Saksankuja 25, osalta seuraavaa:

- Kiinteistön omistajan tai haltijan tulee asemakaavan mukaiselle istutusalueelle luoteisrajalla istuttaa puita ja pensaita. Rakennusvalvonnalle tulee esittää istutussuunnitelma asemakaavan mukaisuuden toteuttamiseksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- Kiinteistön omistajan tai haltijan tulee Saksankuja 21-23 puoleisella rajalla olevaa painannetta jatkaa golfkentän rajalle tehtävään ojaan ja syventää painannetta, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi. Painanteen huoltamisesta tulee myös huolehtia, kun painanteen vieressä oleva kuusiaita kasvaa.

- määrätä kiinteistön 858-405-1-138, Saksankuja 21-23, osalta seuraavaa:

- Kiinteistön omistajan tai haltijan tulee toteuttaa omalle puolelle painanne, joka ohjaa kiinteistön hulevedet hallitusti hulevesijärjestelmään eli Saksankujan puoleiseen ojaan.

- määrätä kunnan, kiinteistön 858-405-1-139 maanomistajana, huolehtimaan, että kiinteistölle 858-405-4-288 toteutettavan ojan hulevedet ohjautuvat kiinteistön 858-405-1-139 kautta kunnan hulevesijärjestelmään.

Annettuja määräyksiä tulee noudattaa 5 kuukauden kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 4

Muut asiat

Jaostos keskusteli:

- tulevasta uudesta rakennusjärjestyksestä
- Seuraava rakennusvalvontajaoston kokous 21.5.2024 klo 17:00.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§3

Hallintovalitus

Hallintovalitus hallinto-oikeudelle

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisten katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Tuusulan kunnan internet-sivulla.

Tiedoksi saantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000

sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon jaetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)
3. vaatimusten perustelut
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.htm>

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§1, §2, §4

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.