

Määräyskohtaiset perustelut:

1 § Soveltamisala

Maankäyttö- ja rakennuslain 13 a lukua vastaavasti hulevesimääräysten soveltamisalaksi on määrätty koko Jyväskylän kaupungin alue, ei vain Jyväskylän kaupungin asemakaavoitettu alue. Näin siksi, että myös hulevesimääräyksillä halutaan korostaa hulevesien suunnitelmallisen ja hallitun käsittelyn tärkeyttä niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolella.

Koska hulevesimääräysehdotus liittyy yllä kerrotulla tavalla Jyväskylän kaupungin hulevesien hallinnan kokonaisuuteen, pääpaino ehdotetuissa hulevesimääräyksissä ja niiden sisällössä on kuitenkin asemakaavoitetulla alueella. Tästä syystä hulevesimääräysehdotuksen rakenne on laadittu siten, että kussakin määräyksessä todetaan erikseen, mikäli määräystä tai sen osaa sovelletaan vain asemakaavoitetulla alueella.

2 § Määritelmät

Hulevesimääräysten 2 §:ään on listattu huleveden hallintaan ja käsittelyyn liittyviä keskeisiä käsitteitä ja määritelmiä. Kaikkia määritelmiä ei käytetä hulevesimääräysehdotuksessa, mutta määritelmien antaminen on nähty tarpeelliseksi sen vuoksi, että ne selkeyttävät niin viranomaisille kuin kiinteistön omistajille ja haltijoille hulevesien hallinnan käytännön toteuttamisessa käytettävää termistöä.

3 § Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet

Määräysehdotuksessa on toistettu maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvussa hulevesien hallinnalle asetetut yleiset tavoitteet, jotka täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain 1 ja 5 §:n yleisiä alueidenkäytön suunnittelun tavoitteita.

Tavoitteet ohjaavat hulevesien hallinnan järjestämistä koko Jyväskylän kaupungin alueella ja tavoitteet on kirjoitettu yhteisiksi sekä viranomaisille että kiinteistön omistajille tai haltijoille.

4 § Kiinteistön omistajan vastuu kiinteistön hulevesien hallinnasta

Määräyksessä on toistettu maankäyttö- ja rakennuslain 103 e §:ssä säädetty kiinteistön omistajan tai haltijan vastuu kiinteistön hulevesien hallinnasta. Myös yleisen alueen ja muun rekisteriyksikön omistaja tai haltija vastaa kiinteistön hulevesien hallinnasta.

Lainsäädäntö ei ole tältä osin muuttunut eli kiinteistön omistaja on tähän astikin vastannut kiinteistönsä hulevesien hallinnasta eikä määräyksellä muuteta kiinteistön omistajan vastuuta tai velvollisuuksia nykyisestä. Kiinteistön omistajalla tai haltijalla on ensisijainen vastuu kiinteistön hulevesistä. Vastuu perustuu osaltaan maankäyttö- ja rakennuslain 165 §:ään, jonka mukaan kiinteistön omistajan tai haltijan, mukaan lukien kadun, liikennealueen ja muun yleisen alueen omistajan, on huolehdittava, että kiinteistön luonnollisen vedenjuoksun muuttaminen ei aiheuta huomattavaa haittaa naapurille.

Määräyksessä on täsmennetty maankäyttö- ja rakennuslain 103 e §:n yksityiskohtaisten perustelujen mukaisesti se, mitä kiinteistön omistajan tai haltijan vastuulla oleva kiinteistön hulevesien hallinta käsittää: Hulevesien hallinta käsittää kaikki tähän tarkoitettut toimenpiteet ja erityisesti kiinteistön hulevesijärjestelmien rakentamisen ja kunnossapidon. Määräyksen ensimmäistä kappaletta on tulkittava yhdessä hulevesien hallintaa koskevien tavoitesäännösten kanssa.

Määräys huleveden laadusta eli siitä, että hulevesi ja perustusten kuivatusvesi ei saa sisältää haitallisia tai vahingollisia aineita, jotka voivat aiheuttaa haittaa tai ongelmia hulevesiviemäri-verkostossa, muussa hulevesiverkostossa tai purkuvesistöissä liittyy sekä ympäristönsuojelulisiin tavoitteisiin että kunnan hulevesijärjestelmän moitteettoman toiminnan turvaamiseen. Johdettavan huleveden laatuvaatimuksista on ollut kirjaukset myös vesihuoltolaitoksen yleisissä toimitusehdoissa.

5 § Kiinteistön omistajan vastuu kiinteistön hulevesijärjestelmästä

Määräyksen ensimmäisessä ja toisessa kappaleessa on toistettu maankäyttö- ja rakennuslain 103 h §:n sisältö. Määräyksen kolmannessa kappaleessa on todettu maankäyttö- ja rakennuslain 183 §:n 3 momentissa säädetty tarkastusoikeus hulevesiasioissa. Tarkastusoikeus on laissa annettu kunnan määräämälle monijäseniselle toimielimelle, jonka toimivaltaa on muuten kuin hallintopakkoa koskevilta osin mahdollista delegoida viranhaltijalle.

Koska asemakaava-alueilla kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohta voi sijaita myös kiinteistön rajojen ulkopuolella, voi osa kiinteistön omistajan tai haltijan vastuulla olevasta hulevesijärjestelmästä sijaita kiinteistön ulkopuolella. Kiinteistön ulkopuolelle toteutettaville ratkaisuille on aina oltava alueen haltijan suostumus. Putkien sijoittamisesta / huleveden johtamisesta voi olla tarpeen perustaa myös pysyviä kiinteistörasitteita.

6 § Kiinteistön hulevesijärjestelmän ja kunnan hulevesijärjestelmän rajakohta asemakaava-alueella

Kiinteistön hulevedet on johdettava kunnan hulevesijärjestelmään. Maankäyttö- ja rakennuslain 103 f §:n 2 momentin mukaan kiinteistön omistaja voi hakemuksesta saada vapautuksen velvollisuudesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään. Koska vapautusmenettely ja vapautuksen myöntämisen edellytykset on säädetty jo laissa, asiasta ei ole tarpeen ottaa määräystä hulevesimääräyksiin. Maankäyttö- ja rakennuslain 103 f §:n 2 momentin vapautus ei vaikuta kiinteistön omistajilta tai haltijoilta perittäviin vuosittaisiin hulevesimaksuihin.

Määräyksen toisessa kappaleessa on toistettu maankäyttö- ja rakennuslain 103 h §:n 2 momentti, jonka mukaan kiinteistön omistajan tai haltijan on toteutettava hulevesien hallinta kiinteistöllä kunnan hulevesijärjestelmän kanssa yhteensopivaksi. Määräys on olennainen niin sekä kiinteistön että kunnan hulevesijärjestelmän toimivuuden kannalta.

Määräyksen loppuosassa on tarkennettu, miten kiinteistön hulevesijärjestelmä käytännössä sovitetaan yhteensopivaksi kunnan hulevesijärjestelmän kanssa. Kuten nykyisin, kiinteistön omistajan tai haltijan on ilmoitettava tarpeesta johtaa kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään. Rajakohtien osoittamismenettely on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 103 g §:ssä.

Koska kiinteistön olosuhteissa voi tapahtua muutoksia, jotka heijastuvat myös kiinteistöltä tulevan huleveden määrään / laatuun, määräysehdotukseen on kirjattu, että kiinteistön omistajan tai haltijan on tehtävä olosuhteiden olennaisesta muutoksesta ilmoitus kunnan toimivaltaiselle viranomaiselle. Lisäksi määräyksen lisätiedoissa on todettu, että ennen 1.1.2018 toteutettuihin kiinteistön huleveden johtamiseen on tarpeen puuttua vain, mikäli huleveden johtamisen havaitaan aiheuttavan kiinteistöllä ongelmia.

7 § Kielto johtaa hulevesiä vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin

Määräys on vain toteava ja asiaa koskeva sääntely on vesihuoltolain 17 d §:ssä (681/2014):

Kiinteistöltä ei saa johtaa vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin hulevesiä. Jos kiinteistön hulevesiä ei poisteta kiinteistöltä muulla tavalla, kiinteistö voidaan kuitenkin liittää jätevesiviemäriin huleveden poisjohtamiseksi, jos: 1) jätevesiviemäri on rakennettu ennen vuotta 2015 ja se on mitoitettu myös huleveden poisjohtamiseen; 2) alueella ei ole huleveden viemäriverkostoa, johon kiinteistö voidaan liittää; ja 3) vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan jätevesiviemäriin johdettavasta hulevedestä taloudellisesti ja asianmukaisesti.

8 § Hulevesien hallinnasta perittävät maksut

Määräys on vain toteava ja informatiivinen, kun hulevesimaksuista määrätään erillisessä hulevesitaksassa.

9 § Valvonta

Määräys on toteava ja informatiivinen valvontavallan määrittäessä suoraan maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun säännösten perusteella.

Määräysten laatimisaikana monijäseniseksi toimielimeksi on Jyväskylän kaupungin hallintosäännöllä määrätty Jyväskylän kaupunkirakennelautakunta.

10 § Poikkeuksen myöntäminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin (196/2016) mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Hulevesimääräykset ovat maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annettuja määräyksiä, joten määräyksessä todettu poikkeamismahdollisuus on tältä osin informatiivinen. Määräysten laatimisaikana toimivaltainen viranomaisen käsittelemään mahdolliset poikkeamishakemukset on Jyväskylän kaupunkirakennelautakunta.