

RAKENNAMME KUNNALLIS- TEKNIKKAA



SISÄLLYSLUETTELO

Rakennamme kunnallistekniikkaa.....	3
Kadun rakentaminen.....	4
Valmis katu luovutetaan yleiseen käyttöön.....	8
Erilaiset työt yleisellä alueella.....	10
Liittyminen yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon.....	13

Espoon kaupunki / Kaupunkitekniikan keskus
PL 1 (Tekniikantie 15, Otaniemi)
02070 ESPOON KAUPUNKI
Puhelin (asiakaspalvelu): 09 8162 5000

www.espoo.fi
facebook.com/kaupunkitekniikakeskus
twitter.com/kakeespoo

Ulkoasu: Espoon kaupunki / Viestintä
Kuvat: Heidi-Hanna Karhu, Maritta Nevalainen
ISBN : 978-951-857-912-3



RAKENNAMME KUNNALLISTEKNIKKAA

Korkeatasoinen kunnallistekniikka on tärkeä osa nykyaikaisen kaupunkielämän perusedellytyksiä. Kunnallistekniikalla tarkoitetaan mm. katuja, teitä, kevyen liikenteen väyliä, puistoja tai vesihuolto- yms. verkostoja.

Rakentamisella voi olla monenlaisia vaikutuksia asukkaille ja maanomistajille. Kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä voidaan joutua ottamaan käyttöön maa-alueita, poistamaan kasvillisuutta tai tekemään muita

sellaisia toimenpiteitä, joista koituu haittoja ja menetyksiä kiinteistölle. Näistä kiinteistön omistaja tai muu asianomainen on joissakin tapauksissa oikeutettu saamaan korvauksia. Kadun valmistuminen tuo kadun varren kiinteistöjen omistajille kadun kunnossa- ja puhtaanapitoon liittyviä velvoitteita.

KADUN RAKENTAMINEN

Katujen ja muiden yleisten alueiden sijainti määritellään asemakaava-alueilla jo kaavoituksen yhteydessä. Kaduista, teistä, puistoista yms. laaditaan myös omat, tarkemmat suunnitelmat. Asukkailla on kaavoituksen ja suunnittelun kuluessa mahdolli-

suus vaikuttaa oman kotiseutunsa maankäyttöön.

Kaavojen ja erilaisten suunnitelmien vaikutukset asukkaille tulevat konkreettisesti esille silloin, kun suunnitelmia ryhdytään toteuttamaan. Seuraavassa esitellään lyhyesti keskeisimpiä



periaatteita ja toimintatapoja, jotka asukkaan ja maanomistajan on hyvä tietää kunnallistekniikan rakentamisesta.

Milloin katualue siirtyy kaupungille?

Katujen rakentaminen ja muu kadunpito ovat kaupungin tehtäviä. Kun asemakaava hyväksytään alueelle, jolla ei ole aikaisemmin ollut asemakaavaa (ns. ensimmäinen asemakaava), kaupunki saa omistukseensa kaavan mukaisen katualueen ko. alueen erottamista koskevassa kiinteistötoimituksessa. Kaupunki ottaa katualueen haltuunsa, kun kadun rakentaminen alkaa tai aluetta muutoin tarvitaan käytettäväksi. Katualueen haltuunotosta ilmoitetaan maanomistajille tai maa-alueiden haltijoille kirjeitse. Jos katualueella on vähäistä arvokkaampi rakennus, kaupunki saa ottaa maan haltuunsa, kun korvauksista on sovittu tai rakennusta koskeva lunastusmenettely on pantu vireille.

Mikäli kunnallistekniikkaa (esim. vesihuolto) rakennetaan kaavoittamattomalla alueella, pyydetään maanomistajalta suostumus työn suorittamiselle. Suostumus voidaan pyytää ns. työlupalomakkeella tai asiasta voidaan laatia sopimus. Samalla sovitaan mahdollisista korvauksista ja muista järjestelyistä työn yhteydessä. Korvauksissa noudatetaan pääsääntöisesti kaupungin vakiintuneita korvausperiaatteita.

Milloin katualueeksi siirtyvästä maapohjasta voi saada korvauksia?

Joissakin tapauksissa kaupunki maksaa korvausta maapohjasta.

Kaupunki on velvollinen suorittamaan maanomistajalle korvausta katualueen maapohjasta siltä osin kuin luovutettavan alueen pinta-ala ylittää 20 % tämän ko. asemakaava-alueella omistamasta maasta tai on suurempi sitä rakennusoikeuden määrää, jonka maanomistaja saa

rakentaa jäävälle maa-alueelle tällä asemakaava-alueella. Jos katualueeseen kuuluu yksityistiealuetta, siitä ei makseta maapohjakorvausta. Luovutettavan alueen määrä lasketaan ensimmäisen asemakaavan mukaan.

Maanomistajan on itse haettava korvausta maapohjasta. Hakemukset ratkaistaan tapauskohtaisesti. Korvauksen yksikköhintaan (euroa/m²) vaikuttaa mm. alueen sijainti, pinta-ala ja millaisessa käytössä alue on ollut asemakaavan tullessa voimaan.

Miten katualueelle jäävä kasvillisuus tai rakenteet korvataan?

Ennen rakentamisen aloittamista voidaan pitää alkukatselmus. Katselmuksessa määritellään työn sijoittuminen maastossa sekä arvioidaan ja määritellään korvaukset haltuun otettavalla alueella olevista kasveista, puista, laitteista yms. On kuitenkin muistettava, ettei alkukatselmuksessa voida käsitellä enää esim. kaavoitukseen liittyviä asioita, kuten kaavan muuttamista tms.

Katualueen haltuunoton yhteydessä kaupunki maksaa katualueelle jäävästä kasvillisuudesta ja rakenteista korvauksia, jotka määritellään yleensä alkukatselmuksessa. Korvausten suuruus määräytyy yleensä vahvistettujen perusteiden mukaan. Korvausperusteet ovat nähtävillä alkukatselmuksessa.

Ennen rakennustyön alkua otetaan tarpeen mukaan vesinäytteet työn vaikutusalueen kaivoista ja kaivojen vedenkorkeudet mitataan. Maanomistajien tulee



alkukatselmuksessa ilmoittaa kaikki lähialueella sijaitsevat kaivot. Kaivoille mahdollisesti aiheutuvat vahingot korvataan vahvistettujen perusteiden mukaan.

Alkukatselmuksessa pyritään arvioimaan kaikki rakentamises- ta aiheutuvat vahingot. On silti mahdollista, että työn aikana syntyy myös ennalta arvaamat- tomia vahinkoja. On tärkeää ilmoittaa vahingoista työmaan johdolle mahdollisimman no- peasti.

Rakennustyön päätyttyä pidetään yleensä loppukatsel- mus. Katselmuksessa todetaan työn mahdollisesti aiheuttamat vahingot tai muut vaatimukset. Samalla asukkailla on mahdol- lisuus esittää rakentamiseen liittyviä huomautuksia ennen kadun luovuttamista yleiseen käyttöön.

VALMIS KATU LUOVUTETAAN YLEISEEN KÄYTTÖÖN

Kun katu on valmis, se luovutetaan yleiseen käyttöön kadunpitopäätöksellä. Päätös lähetetään kadun varrella olevien kiinteistöjen omistajille tiedoksi. Yksityistie tai sen osa lakkaa, kun sen liikennettä välittämään tarkoitettun kadun kadunpitopäätös on tehty. Kadunpitopäätöksessä määrätään, mitkä tiet tai tienosat lakkaavat.

Velvoitteita myös tontinhaltijoille

Yleiseen käyttöön luovutettun kadun varrella olevan tontin omistaja tai vuokraaja on velvollinen huolehtimaan tonttinsa kohdalla olevan katuosuuden puhtaanapidosta. Espoossa kaupunki huolehtii mahdollisen jalkakäytävän talvikunnossapidosta. Tämän tontinomistajalle lain mukaan kuuluvan velvollisuuden

siirtämisestä kaupungille tehdään erillinen päätös.

Kaupungin suorittama jalkakäytävien talvikunnossapito sisältää

- lumen aurauksen
- hiekoituksen ja hiekoitushiekan poiston
- lumen ja polanteen poiston, milloin liikenneturvallisuus tai kunnossapito sitä edellyttää.

Tontinomistajan tehtäviä ovat puolestaan

- tonttiliittymään kertyneen aurausvallin poisto ja tontille johtavan kulkutien hoito
- jalkakäytävien viereisen katuojan ja sadevesikourun pitämisen lumettomana ja jäättömänä
- muu lumen ja hiekan poiston.

Tontinomistajan velvollisuutena on pitää katu puhtaana tontin rajasta kadun keskiviivaan saakka, kuitenkin enintään 15 metrin leveydeltä. Puhtaanapito



käsittää mm. roskien, lehtien ja irtonaisten esineiden poistamisen katualueelta. Jos katualueella on istutus, ei istutusalueita lueta kuuluvaksi siihen alueeseen, jonka tontinomistaja on velvollinen pitämään puhtaana. Tontinomistajalle kuuluu myös roskien poistaminen ja kasvillisuuden siistinä pitäminen tonttiin välittömästi rajoittuvan viherkaistan ja ojan alueella, kuitenkin enintään 3 metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Muilta osin kaupunki huolehtii katujen kunnossapidosta ja puhtaanapidosta. Se tarkoittaa mm. päällysteen ja reunakivien korjaamista, ajoratojen harjausta, aurausta ja hiekoittamista.

Myös kadun istutuksista, katu- kalusteista ja liikennemerkkeistä huolehtii kaupunki.

Tontinomistajan tulee ilmoittaa asiakaspalveluun (puh. 09 8162 5000) tai poliisille havaitsemistaan liikennettä vaarantavista vaurioista tonttinsa kohdalla sekä ryhtyä väliaikaisiin toimiin liikenteen varoittamiseksi. Asiakaspalveluun voi ottaa yhteyttä myös muissa yleisten alueiden kunnossapitoon liittyvissä asioissa.

ERILAISET TYÖT YLEISELLÄ ALUEELLA

Kaivutyöt yleisillä alueilla

Yleisillä alueilla tehtävä kaivu edellyttää ilmoituksen tekemistä kaupunkitekniikan keskukselle. Johtojen ja rakenteiden sijoittamiseksi yleiselle alueelle vaaditaan lisäksi sijoituslupa; joihinkin lyhyisiin kaivantoihin sijoituslupa ei tarvita.

Kaivuilmoituksen käsittelystä ja valvonnasta peritään maksu. Sijoituslupa on maksuton. Kaivu- ja sijoituslupia haetaan sähköisesti eLupapalvelusta, joka löytyy Espoon kaupungin verkkosivuilta www.espoo.fi. Sieltä löytyy myös lupiin liittyvät tarkemmat ohjeet.

Vesihuoltoliittymissä tarvitaan lisäksi vesihuoltolaitoksen (HSY) liitoskohtalausunto ja liitostyön ajankohta.

Johtotiedot

Kaivuilmoituksen yhteydessä hakija hankkii olemassa olevien johtojen sijaintitiedot ja sopii tarvittaessa (johtoja sijoittaessa) johtokartoituksen suorittamisesta.

Johtotietoasioissa voi ottaa yhteyttä sähköpostitse osoitteeseen johto.kartoitus@espoo.fi tai puhelimitse asiakaspalveluun puh. 09 8162 5000.

Tilapäiset liikennejärjestelyt

Jos katu tai sen osa pitää sulkea esim. kadulla tehtävän työn tai työkoneen sijoittamisen takia, tarvitaan lupa tilapäisestä liikennejärjestelystä. Asiasta tulee ottaa yhteys kaupunkitekniikan keskuksen viimeistään viikkoa ennen työn aloittamista.



Myös tilapäisiä liikennejärjestelyjä haetaan sähköisesti eLupapalvelusta (www.espoo.fi).

Ajoneuvoliittymä ja katukorkeusilmoitus

Kiinteistön ajoneuvoliittymän sijainti hyväksytään rakennuslupan asemapiirroksen osoittamaan paikkaan. Tarvittavat mitoitukset liittymän leveydestä, kaltevuudesta ja näkemäalueesta määrittelee kaupunkitekniikan keskus. Liittymän rakentaminen ja hoito kuuluvat kiinteistölle.

Suunnittelua ja rakennuslupan hakemista varten tarvittavan katukorkeusilmoituksen saa kaupunkitekniikan keskukselta. Hakemuksen voi lähettää sähköpostilla osoitteeseen katukorkeusilmoitus@espoo.fi. Tätä tietoa tarvitaan jouhevan ajoneuvoliittymän sekä tontin piha-alueiden korkeustason soveltamiseksi olevaan tai suunniteltuun kadunkorkeusasemaan.

Yleisen alueen aitaaminen ja vuokraaminen

Mikäli yleistä aluetta tarvitaan työhön, joka on syytä rajata erilliseen liikenteestä, tulee alue aida- ta ja toimenpiteelle on haettava Espoon kaupungin suostumus. Aitaaminen saattaa edellyttää myös tilapäistä liikennejärjestelypäättöä.

Aitaamista ja kadun osan sulkemista saattaa edellyttää esim. rakennustyö, varastointi tai työkoneen sijoittaminen tilapäisesti. Lyhytaikaista aitaamista ja vuokrausta koskevat lupahakemukset karttaliitteineen jätetään eLupapalveluun vähintään viikkoa ennen tarvetta. Tilapäisistä järjestelyistä peritään alueenkäyttömaksu.

Alueen vuokraamiseksi pitkäaikaisesti voi kääntyä kaupungin tonttiyksikön puoleen.

Hulevesien käsittely

Hulevesi on maan pinnalta, rakennuksen katolta ja muista vastaavista paikoista pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Myös perustusten kuivatusvedet ovat hulevettä.

Jos tontti sijaitsee hulevesijärjestelmän vaikutusalueella, tulee sen yleensä liittyä hulevesiverkkoon. Ympäristökeskus voi hakemuksesta myöntää vapautuksen liittymisestä, jos kiinteistön omistaja tai haltija huolehtii hulevesien hallinnasta asianmukaisesti muilla toimenpiteillä. Jos alueella ei ole hulevesiverkkoa tai sen liityntäpiste olisi kustannuksiltaan kohtuuttoman kaukana, tontin on muulla tavoin hoidettava hulevetensä.

Kiinteistön omistajan tai haltijan tulee hakea (eLupapalvelu) MRL § 103 g mukaista rajakohtaa kiinteistön ja kaupungin hulevesijärjestelmien yhteensovittamiseksi. Järjestely voi olla esim. hulevesien johtaminen yleisen alueen ojaan.

Lisätiedot yleisillä alueilla
tehtävistä töistä: www.espoo.fi
tai kaupunkitekniikan keskuksen
asiakaspalvelu
puh. 09 8162 5100.

LIITTYMINEN YLEISEEN VESI- JA VIEMÄRIVERKOSTOON

Pääkaupunkiseudun vesihuol-
lostaa vastaa Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
(HSY).

Mm. vesihuoltoverkoston
liittymisestä saa lisätietoa HSY:n
verkkosivuilta www.hsy.fi tai asia-
kaspalvelusta puh. 09 1561 2110,
joka palvelee arkisin klo 8.30-
15.30.