



§ 132

Naapurin oikaisuvaatimus pientalon ja energiakaivon loppukatselmuksesta, Konala

HEL 2022-006906 T 10 04 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** oikaisuvaatimuksen rakennusvalvontapalvelujen talotekniikkayksikön päällikön tekemästä loppukatselmuksesta 15.3.2022 koskien pientalon ja maalämpökaivon loppukatselmusta tontilla ***** osoite *****

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Muutoksenhaun kohteena oleva loppukatselmus

Rakennusvalvonnan talotekniikkayksikön päällikkö on 15.3.2022 pitämällä lopullisella loppukatselmuksella hyväksynyt käyttöön rakennusluvan 32-2170-15-A nojalla rakennetun pientalon sekä energiakaivon.

Loppukatselmuspöytäkirjassa todetaan, että maalämpökaivon porauksen alkupisteen etäisyys tilan ***** on n. 7.1. metriä. Suunnitelmiin merkitystä 7,5 metrin vähimmäisetäisyydestä poikkeamiseen ei ole saatu naapurin suostumusta. Loppukatselmuspöytäkirjan mukaan tilanteessa on sovellettu geologian tutkimuskeskuksen selvitystä kahden maalämpökaivon keskinäisestä vuorovaikutuksesta. Vaikka selvitys on tehty yleisellä tasolla, voidaan sen perusteella tässä yksittäistapauksessa 0,4 metrin etäisyyspoikkeamaa pitää vähäisenä.

Loppukatselmuksessa on siten hyväksytty maalämpökaivon sijainti 7,1 metrin päässä naapurin rajasta, kun rakennuslupapäätöksen mukaan etäisyyden tulisi olla 7,5 metriä.

Oikaisuvaatimus

Naapurikiinteistön omistaja, ***** on 25.3.2022 rakennusvalvontaan saapuneella kirjelmällä vaatinut oikaisua mainittuun loppukatselmuspöytäkirjaan. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että rakennusvalvontapalvelun talotekniikkayksikön Petri Perkiömäen päätös 15.3.2022, jolla maalämpökaivo hyväksyttiin käyttöön, oikaistaan siten, että maalämpökaivoa ei hyväksytä käyttöön. Virheellisesti rakennettu maalämpökaivo on uudelleensijoitettava siten, että maalämpökaivon rakenta-



29.06.2022

minen täyttää Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan talotekniikkayksikön maalämpöohje tammikuu 2021:ssä sekä Maalämpökaivot yleisillä alueilla Helsingissä esitetyt etäisyydet ja muut vaatimukset.

Päätös on Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan talotekniikkayksikön maalämpöohjeen 2021:n sekä Maalämpökaivot yleisillä alueilla Helsingissä 2021:20 ohjeiden ja määräysten vastainen ja näin ollen virheellinen.

Naapurikiinteistölle rakennettu energiakaivo on rakennettu siten, että vähimmäisetäisyyttä 7,5 metriä naapurikiinteistön rajasta ei ole noudatettu. Asiassa on nimenomaisesti kieltäytytty antamasta suostumusta virheellisesti rakennetulle kaivolle.

Ohjeiden ja määräysten mukaan vähimmäisetäisyys naapurikiinteistön rajasta on 7,5 metriä. Kahden energiakaivon keskinäisen vähimmäisetäisyyden on oltava vähintään 15 metriä. Näin vierekkäiset energiakaivot eivät vaikuta vähentävästi yhdestä reiästä saatavaan energiamäärään. Energiakaivo tulee porata vähintään 7,5 metrin etäisyydelle tontin rajasta tai katualueen keskilinjasta. Tätä lähemmäksi tontin rajaa voi porata vain, jos naapuritontin omistaja antaa siihen suostumuksensa ja ensimmäinen 100 metriä tehdään kohtisuorana suorusporausena. -- Mikäli porauksen jälkeen havaitaan, että energiakaivo sijaitsee lähempänä kuin 7,5 metriä rajasta, siihen on saatava naapurin suostumus tai reikä on täytettävä. --

Helsingin rakennusvalvonnan ohjeiden rakennusmääräysten vastaisesti toteutettu energiakaivo sekä vastuukysymykset rakentamiseen liittyen on tyhjentävästi säädetty Helsingin kaupungin rakennusvalvonta talotekniikkayksikkö Maalämpö ohje tammikuu 2021:ssä. Ohjeista ei käy ilmi, että niiden vastaisesti toteutettu energiakaivo on harkinnanvaraisesti Helsingin rakennusvalvonnan hyväksyttävissä. Energiakaivoa koskevat ohjeet ja rakennusmääräykset eivät tunne yksittäistapauksellista harkintavaltaa saati sääntelyä vähäisestä poikkeamasta vähimmäisetäisyyksien osalta. Poikkeaminen on mahdollista ainoastaan naapurikiinteistön omistajan suostumuksella. -- Helsingin kaupungin rakennusvalvonta luo omien ohjeidensa ja rakennusmääräystensä vastaista käytäntöä.

On käsittämätöntä, että rakennusvalvonta ei katso tarpeelliseksi noudattaa omia ohjeita ja määräyksiä. Ohjeiden ja määräysten tarkoitus on ohjata ennen kaikkea julkisen vallan käyttäjää julkista valtaa käytettäessä.

Päätöksessä viitataan Geologian tutkimuskeskuksen selvitykseen kaivojen keskinäisestä vuorovaikutuksesta. Selvityksen mukaan kahden



pystysuoran 300 metriä syvän energiakaivon etäisyys toisistaan tulee olla vähintään 15 metriä, 5-10 kulmaan porattaessa riittävä etäisyys manapinnalla on 5 metriä. Tällöin energiakaivojen vuorovaikutus on 10 % tai vähemmän. Selvää on että ohjeiden ja rakennusmääräysten vastaisesti rakennettu energiakaivo ei voi kaventaa naapurikiinteistön omistajan oikeutta käyttää kiinteistöään. Suomen perustuslaki takaa omistajan oikeuden ja omistusoikeuden rajoittaminen vaatii lain tasoisin sääntelyn. Rakennusvalvonnan päätös ei täytä tätä vaatimusta.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Vastine

Rakennusluvan hakijalle on varattu tilaisuus antaa vastine oikaisuvaatimuksen johdosta.

Hakija on sähköpostitse todennut, että pohjakuviin on aikanaan jopa piirretty maalämpökaivon sijainnin vaikutus naapuritonttiin. Kyse on niin pienestä alueesta, että jopa maalämpökaivon suojahattu saattaa olla isompi kun alue mistä puhutaan. Jos naapuri joskus rakentaisikin tontille talon, niin talo tulee todennäköisesti rajaa vasten, jotta sisäpihalle saadaan aurinko, jolloin tämä mitätön alue mistä puhutaan jää ”talon alle”. Asialla ei ole minkäänlaista vaikutusta naapuritonttiin ja naapurin valituksella ei ole mitään muuta virkaa kun kiusantekoa. Se että joutuisi tulppaamaan 180 metriä syvä kaivon ja poraamaan uuden 30 cm takiahan on täysin järjetöntä (ja taitaa olla jopa mahdotonta, eli kaivo olisi siirrettävä täysin eri paikkaan) - -.

Päätöksen perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.



29.06.2022

Maankäyttö- ja rakennuslain 150e §:n mukaan rakennustarkastaja tai muu kunnan määräämä rakennustarkastajan tehtäviä hoitava viranhaltija voi rakennustyön aikana antaa suostumuksen poiketa lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista, jos poikkeaminen ei sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset ja määräykset huomioon ottaen merkitse luvan merkittävää muuttamista eikä vaikuta naapurien asemaan. Muutoksen sisältö ja siihen suostumuksensa antaneen viranhaltijan nimi on merkittävä hyväksytyihin suunnitelmiin. Muutettu suunnitelma on toimitettava pyydettyä rakennusvalvontaviranomaiselle. Jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupa. Rakennustyön aikana erityissuunnitelmiin tehdyt merkittävät muutokset on toimitettava erityissuunnittelijan allekirjoittamina rakennusvalvontaviranomaiselle ennen kyseessä olevien työvaiheiden aloittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n 1 momentin mukaan valitusoikeus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla; sekä
- 5) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Asiaa koskevat ohjeet ja selvitykset

Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjeessa maalämpökaivoista (2021) todetaan, että kahden energiakaivon keskinäisen vähimmäis-etäisyyden on oltava vähintään 15 metriä. Näin vierekkäiset energiakaivot eivät vaikuta vähentävästi yhdestä reiästä saatavaan energiamäärään. Energiakaivo tulee porata vähintään 7,5 metrin etäisyydelle tontin rajasta tai katualueen keskilinjasta. Tätä lähemmäksi tontin rajaa voi porata vain, jos naapuritontin omistaja antaa siihen suostumuksensa ja ensimmäinen 100 metriä tehdään kohtisuorana suoruusporauksena. Samoin menetellään, jos vinoon porattava energiakaivo tulee lähemmäksi kuin 7,5 metriä tontin rajaa. Tontin rajan ylittäminen edellyttää rasitesopimusta. Mikäli porauksen jälkeen havaitaan, että energiakaivo sijaitsee lähempänä kuin 7,5 metriä rajasta, siihen on saatava naapurin



29.06.2022

suostumus, tai reikä on täytettävä. Tästä syystä poraus on tehtävä siten, että 7,5 metrin etäisyys varmasti toteutuu.

Kaupunkiympäristön julkaisuja 2021:20 Maalämpökaivot yleisillä alueilla Helsingissä mukaan alle 7,5 metrin etäisyydelle naapurin vastaisesta rajasta tai katualueen keskilinjasta sijoitettavalle maalämpökaivolle tarvitaan myönteinen rakennettavuusselvitys ja naapurin suostumus.

Geologian tutkimuskeskuksen selvityksen (GTK/823/03.02/2021) kahden maalämpökaivon keskinäisestä vuorovaikutuksesta mukaan kahden 300 metriä syvän ja 15 metrin etäisyydellä toisistaan olevan pystysuoran energiakaivon vuorovaikutus toisiinsa on kymmenen prosenttia. Kahden 10 metrin etäisyydellä toisistaan olevan pystysuoran energiakaivon vuorovaikutus toisiinsa on puolestaan 12 prosenttia. Kun halutaan pitää energiakaivojen keskinäinen vuorovaikutus kymmenessä prosentissa tai sen alapuolella, niin silloin pystyjen kaivojen pitää olla vähintään 15 metrin päässä toisistaan.

Perustelut

Asiassa on kyse pientalon rakentamisesta sekä energiakaivon poraamisesta Konalan kaupunginosaan tontille ***** osoite *****

Rakennuslupa pientalon rakentamiselle ja energiakaivon poraamiselle on myönnetty 24.11.2015 § 448, lupatunnus 32-2170-15-A. Hyväksytyissä pääpiirustuksissa energiakaivo on merkitty porattavaksi 7,5 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Kun energiakaivon poraaminen tehdään uudisrakentamisen yhteydessä, lupa energiakaivon poraamiseksi sisällytetään uudisrakennuksen rakennuslupaan, eikä energiakaivolle haeta erillistä toimenpidelupaa.

Energiakaivon poraamisen jälkeen on havaittu, että kaivo on hyväksytyistä pääpiirustuksista poiketen porattu 7,1 metrin päähän naapuritontin rajasta.

Tällä hetkellä voimassa oleva lainsäädäntö ei sisällä määräyksiä tai säännöksiä energiakaivojen välisistä etäisyyksistä tai siitä, mille etäisyydelle naapurin rajasta energiakaivo tulee porata. Asiasta annettulla ohjeistuksella toisaalta pyritään siihen, että energiakaivot voitaisiin sijoittaa tonteilla siten, että ne vaikuttavat toisiinsa mahdollisimman vähän.

Rakennusvalvonnan ohjeet eivät ole luonteeltaan velvoittavia säännöksiä, eikä niistä myönnetä maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaisia vähäisiä poikkeamisia. Ohjeiden tarkoitus on niiden nimenkin mukai-



sesti ohjata rakentamista ja toimenpiteitä tonteilla. Tilanteissa joissa ehdotettu ratkaisu tai toteutus poikkeaa ohjeesta, rakennusvalvonta arvioi ratkaisun ja toteutuksen hyväksyttävyyden tapauskohtaisesti.

Nyt pystyporauksena toteutettu energiakaivo sijaitsee 7,1 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta. Energiakaivo on siten 40 cm lähempänä naapurin rajaa kuin myönnetty rakennuslupapäätös edellyttää tai mitä asiaa koskeva rakennusvalvonnan ohje esittää. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla ei tällä hetkellä sijaitse energiakaivoa. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontin leveys vaihtelee 22 metristä 26 metriin ollen tontin keskivaiheilla 23 metrin luokkaa.

Energiakaivon sijainti tarkoittaa oikaisuvaatimuksen tekijän tontin suhteen joko sitä, että mikäli energiakaivojen väliseksi etäisyydeksi halutaan 15 metriä, tulisi oikaisuvaatimuksen tekijän tontille tulevaisuudessa mahdollisesti porattava energiakaivo porata 7,9 metrin etäisyydelle pohjoispuolella olevan naapurin rajasta, tai sitä, että porattaessa energiakaivo 7,5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta nykyisen energiakaivon kohdalle (jolloin energiakaivojen etäisyys olisi esimerkiksi 14,6 metriä), energiakaivojen vuorovaikutus toisiinsa olisi Geologian tutkimuskeskuksen selvityksen perusteella laskettuna 10,2 %. Vaikutus on siis 0,2 prosenttiyksikköä suurempi kuin siinä tapauksessa, että energiakaivojen välinen etäisyys olisi 15 metriä.

Rakennusluvasta poikkeavalla ja loppukatselmuksessa hyväksytyllä energiakaivon sijainnilla on edellä mainitulla tavalla vaikutusta naapurin asemaan. Vaikutus, laskennallisesti 0,2 prosenttiyksikköä, on kuitenkin niin vähäinen, että energiakaivon pääpiirustuksista poikkeava sijainti voidaan hyväksyä. Lisäksi se vaihtoehto, että nykyinen energiakaivo vaadittaisiin täytettäväksi ja sen jälkeen porattavaksi uusi kaivo, olisi edellä mainittuun vaikutukseen nähden kohtuuton. Lisäksi voidaan todeta, että mikäli energiakaivon sijaintimuutokselle olisi haettu muutoslupaa, luvan myöntämisen edellytykset olisivat mitä ilmeisimmin olleet olemassa, ja lupa olisi tullut myöntää.

Asiassa esitetty selvitys huomioiden rakennusvalvonnan talotekniikkayksikön päällikön pitämässä loppukatselmuksessa hyväksytyyn energiakaivon sijainnin ei voida katsoa aiheuttavan naapurille kuin vähäistä haittaa. Ottaen huomioon naapuritontilla tällä hetkellä sijaitsevat rakennukset sekä tontin koko, naapuritontille on haluttaessa mahdollista porata maalämpökaivo 15 metrin etäisyydelle nyt poratusta kaivosta tai 7,5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Nyt hyväksytyyn energiakaivon sijainnin ei voida katsoa aiheuttavan naapurille maankäyttö- rakennuslain 135 §:n 6 kohdassa mainittua tarpeetonta haittaa tai vaikeuttavan naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.



Loppukatselmuksessa hyväksytty energiakaivon rakennusluvasta poikkeava sijainti voidaan edellä mainituin perustein tässä yksittäistapauksessa hyväksyä.

Lopputulos

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto katsoi, ettei rakennusvalvonnan talotekniikkayksikön päällikön pitämää loppukatselmusta ole syytä kumota tai muuttaa. Oikaisuvaatimus hylätään.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Kantakartta, energiakaivon sijainti
- 4 Loppukatselmuspöytäkirja 15-2170-A
- 5 Oikaisuvaatimus_32-2170-15-A
- 6 Vastine
- 7 Porauspöytäkirja
- 8 Geologian tutkimuskeskuksen selvitys kahden maalämpökaivon keskinäisestä vuorovaikutuksesta 2021
- 9 Rakennuslupapäätös 32-2170-15-A
- 10 Asemapiirros 32-2170-15-A

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisunhakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Luvansaaja

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyö lupa päätös oikaisuvaatimukseen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



29.06.2022

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Kaisa Hongisto, rakennuslakimies, puhelin: 09 310 26404
kaisa.hongisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kantakartta
- 3 Kantakartta, energiakaivon sijainti
- 4 Loppukatselmuspöytäkirja 15-2170-A
- 5 Oikaisuvaatimus_32-2170-15-A
- 6 Vastine
- 7 Porauspöytäkirja
- 8 Geologian tutkimuskeskuksen selvitys kahden maalämpökaivon keskinäisestä vuorovaikutuksesta 2021
- 9 Rakennuslupapäätös 32-2170-15-A
- 10 Asemapiirros 32-2170-15-A

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen

Otteet

Ote

Oikaisunhakija

Otteen liitteet

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen

Luvansaaja

Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen