



§ 154

Oikaisuvaatimus rakennusvalvontapalvelujen lupayksikön lupa- arkkitehdin pientalon rakennusaikaisia muutoksia koskevasta muu- toslupapäätöksestä 16.3.2021 (§144), Laajasalo

HEL 2021-004349 T 10 04 03

Facta 49-610-21-AM ja 49-14-21-OIK, Lupapiste LP-091-2020-10932

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti hylätä ***** tekemän oikaisuvaatimuksen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden rakennusvalvontapalveluiden lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätöksestä 16.3.2021 (§ 144, lupatunnus 49-610-21-AM), jolla on myönnetty As Oy Cock Rockille lupa pientalon rakennusaikaisille muutoksille sekä aloittamisoikeus.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Päätös pannaan julki ilmoitustaululle samana päivänä, kuin ympäristö- ja lupajaoston pöytäkirja asetetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla.

Päätösehdotuksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 §:n 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.

Asiassa on kyse sen arvioimisesta, haittaako jo ennen luvan myöntämistä toteutettu ja lyhennetty lämpökaivo (kaivo numero 3) naapuria tai vaikeuttaako se naapurikiinteistön sopivaa rakentamista, eli onko luvan



myöntämislle ollut MRL 135 § 1 momentin 6 kohdan mukainen edellytys.

Lämpökaivon maanalainen laskennallinen loppupiste on ennen sen lyhentämistä ollut sijaintikatselmuksen mukaan noin 5,8 metrin päässä tontin rajasta ja yli 15 metrin päässä naapuritontin molemmista lämpökaivoista. Kaivon putkea on tämän jälkeen lyhennetty myönnetyn rakennusluvan lupamääräyksen mukaisesti 41 metriä, jonka jälkeen laskennallinen etäisyys naapuritontin rajasta on vähintään 7,5 metriä.

Ympäristöministeriön ohjeen (Ympäristöopas 2013, Energiakaivo, Maalämmön hyödyntäminen pientaloissa, s. 15) mukaan energiakaivon porareian suositeltu minimietäisyys toiseen energiakaivoon on 15 metriä ja kiinteistön rajaan 7,5 metriä. Ohjeessa todetaan, että kyse on suositeltavista ohjeellisista minimietäisyyksistä eri kohteisiin, eivätkä minimietäisyydet välttämättä sovellu suoraan käytettäväksi esimerkiksi pienillä kiinteistöillä, vaan niillä suositellaan tapauskohtaista harkintaa. Lisäksi ohjeessa todetaan, että vaikutukset läheisiin kohteisiin on syytä selvittää ennen energiakaivon rakentamista silloin, jos suunnitellaan suositeltua lyhyempiä etäisyyksiä. Samat etäisyydet todetaan myös Helsingin kaupungin maalämpökaivoja koskevassa ohjeessa, jossa niinkään käytetään termiä ”suositeltu vähimmäisetäisyys”.

Oikaisuvaatimuksen alainen lämpökaivo on todettu lyhennetyksi sekä rakennusvalvonnan osittaisella loppukatselmuksella että hankkeeseen ryhtyvien toimittamien valokuvien perusteella. Lyhennyksen jälkeen kaivon sijainti täyttää sekä ympäristöministeriön että Helsingin kaupungin ohjeiden mukaiset suositellut vähimmäisetäisyydet naapuritontin rajasta ja naapuritontilla sijaitsevista lämpökaivoista. Kaivon ei näin ollen voida katsoa aiheuttavan naapurille haittaa naapurin lyhennyksen jälkeen.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä esitetään, että lämpökaivon pakollinen rakennettavuusselvitys puuttuu. Lupaa on tässä tapauksessa haettu jo poratuille kaivoille, ja kaivuluvan johtoselvitys on esitetty rakennusvalvonnalle ensimmäisen kaivon lupahakemuksen yhteydessä. Samaa selvitystä olisi käytetty myös tämän luvan käsittelyssä, jos lupaa olisi haettu ajoissa ennen kaivon poraamista, joten uuden johtoselvityksen puuttuminen ei ole estänyt luvan myöntämistä.

Oikaisuvaatimus koskee lämpökaivon lisäksi tonttien rajalle sijoittuvia istutuksia. Istutusten osalta oikaisuvaatimuksen tekijät ovat kuitenkin ilmoittaneet, että oikaisuvaatimuksen tekemisen jälkeen toteutetut istutukset kelpaavat heille. Istutusten ei näin ollen voida katsoa aiheutta-



01.07.2021

van naapurille haittaa eivätkä ne muutoinkaan ole säädösten tai määräysten vastaisia.

Asian tausta

Rakennuslupa ja kaksi muutoslupaa

Rakennusvalvontapalvelujen lupa-arkkitehti myönsi päätöksellään 19.12.2017 (§ 515, lupatunnus 49-3127-17-A) rakennusluvan rantasaunan purkamiselle sekä pientalon, rantasaunan ja maalämpökaivon rakentamiselle Laajasalon kaupunginosassa sijaitsevalle tontille ***** Lisäksi lupa-arkkitehti myönsi päätöksellään 14.2.2019 (§ 95, lupatunnus 49-364-19-AM) muutosluvan seuraaville muutoksille:

- päärakennuksen kääntäminen rajan suuntaiseksi
- porealtaan siirtäminen terassin alle
- maalämpökaivon siirtäminen päärakennuksen viereen
- tilamuutosten johdosta kerrosalan lisäys
- rantasaunan puukiuas ja takka sekä terassin porras

Näihin kahteen lupaan ei ole vaadittu muutosta ja ne ovat lainvoimaisia.

Nyt käsiteltävä oikaisuvaatimus koskee rakennusvalvontapalvelujen rakennusarkkitehdin päätöstä 16.3.2021 (§ 144, lupatunnus 49-0610-21-AM), jolla myönnettiin toinen muutoslupa ja aloittamisoikeus seuraaville jo toteutetuille muutoksille:

- lisätään kaksi maalämpökaivoa päärakennuksen yhteyteen ja maalämpökaivo nro 3 lyhennetään, jotta saadaan 7,5 metrin etäisyys kiinteistön 91-49-267-6 rajaan
- rakennusten sokkelikorkeiden muutokset
- terassin reunan muotoilu suorakulmaiseksi, terassin istuinsyvennys ja lasikaide
- terassin näkösuoja-seinät (portaan alle porealtaan eteen ja talon kummalle etelään päin), istuskaukalot pukuhuonetilan kellarillisuuden säilyttämiseksi
- kellarissa ovi-ja tilamuutoksia sekä materiaalimuutoksia



01.07.2021

-piha-alueella mm. portaikon lyhennys, ajoliittymämuutos, sadevesikai-
vojen paikkojen muutokset, näköalatasanne poistetaan, lisätään talo-
tikkaat ja kaiteita

-saunarakennuksessa: takan poisto ja väliseinämuutokset

-saunarakennuksen pohjoispuolelle lisätään kylpytynnyri ja maastopor-
taita

-rannan ja saunarakennuksen edustan korkoja nostetaan

Päätöksessä myönnettiin vähäisenä poikkeamisena oikeus poiketa
saunan rakennusalueen rajasta kylpytynnyrin ja terassin osalta.

Oikaisuvaatimus

Naapuritontin ***** omistajat ***** ovat vaatineet 6.4.2021
saapuneella kirjelmällään muutoslupapäätökseen oikaisua seuraavasti:

1. Energiakaivo nro 3, joka porattu liian lähelle tonttien välistä rajaa ja
joka on hyväksytty käyttöön otettavaksi lyhentämällä sen kollektoria 40
metriä, on täytettävä eli poistettava käytöstä. Vaatimusta perustellaan
Helsingin maalämpökaivoja koskevalla ohjeella, jossa todetaan, että
”Mikäli porauksen jälkeen havaitaan, että energiakaivo sijaitsee lähem-
pänä kuin 7.5 metriä naapurin rajasta, siihen on saatava naapurin
suostumus, tai reikä on täytettävä. Tästä syystä poraus on tehtävä si-
ten, että 7.5 metrin etäisyys varmasti toteutuu”. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaivoa ei olisi saanut ottaa käyttöön lainkaan, väärin porattu reikä olisi tullut heti täyttää kokonaan eikä sitä olisi saanut edes lähteä varustamaan kollektorilla, sillä naapurisuostumusta ei ole missään vaiheessa ollut.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vetoavat siihen, että heidän omien kaivojensa mitoitus ei kestä sitä, että naapurin kaivon nro 3 laskennallinen etäisyys heittäisikin useita metrejä tai sitä, että naapuri tai naapuritalon myöhempi omistaja päättäisi jatkossa parantaa oman lämmitysjärjestelmäänsä hyötysuhdetta pidentämällä ko. kaivon kollektoria, kun kaivon syvyys sen edelleen mahdollistaisi. Kollektorin lyhentäminen ja sen huolellinen dokumentointi ei takaa sitä, ettei kaivoon voitaisi taas myöhemmin vaihtaa pidempi kollektori. Tämän kattava valvominen ei ole oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan mahdollista. Reiän täyttäminen on vaatimuksen mukaan suoritettava niin, että kaivon nro 3 myöhempi käyttöönotto ei ole enää lainkaan mahdollista.

Oikaisuvaatimuksen tekijät kertovat myös omien kaivojensa tilanteesta ja toteavat, että naapurille jäisi vielä tilaa sijoittaa kolmaskin kaivonsa



01.07.2021

oman talonsa pohjoispuolelle ja että he itse tarvitsevat tilaa mahdolliselle omalle kolmannelle kaivolle talojen väliin nykyisistä kaivoistaan tielle päin. Vaatimusta perustellaan myös sillä, että kaivosta numero 3 ei ole tehty pakollista rakennettavuusselvitystä sekä sillä, että kaivoa ei ole tarkemmitattu ja näin sen todellinen sijainti 80 metrin syvyydessäkin voi heittää vielä useita metrejä sen laskennallisesta sijainnista.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät ovat 14.6.2021 saapuneessa sähköpostissaan kertoneet lämmityskauden 1.11.2020-1.5.2021 sähkönkulutuksesta.

2. Päätöksessä yhteiselle rajalle istutettavaksi hyväksytyjen vuorimäntjen osalta naapurin tulee joko

a. esittää jokin rakenteellinen ratkaisu, millä pensasmaiseksi kasvavan vuorimännyn kasvaminen estetään naapurin puolelle, tai

b. naapurin tulee vaihtaa rajamuuriin kapeammat ja vähintään metrin korkuiseksi kasvavat uudet kasvit antamaan päätöksessä määritelty riittävän kattava näkösuoja ilman, että kasvit kasvavat häiritsevässä määrin naapurin puolelle, tai

c. naapurin tulee hyväksyttää istutettavat kasvit oikaisuvaatimuksen tekijöillä, jos kasvit kasvavat naapurinkin puolelle.

Istutusten korkeuden osalta oikaisuvaatimuksen tekijöillä ei ole muuta huomautettavaa kuin se, että näkösuojaksi määriteltyjen istutusten tulee olla vähintään päätöksessä mainittu yksi metri korkeudeltaan ja riittävän yhtenäinen kattamaan uima-altaan peittämisen.

Vaatimusta perustellaan sillä, että vuorimäntjen istutus näkösuojaksi on hyväksytty vain niiden korkeuden (1 m) perusteella. Vuorimännyt kasvavat kuitenkin leveyttä 2-4 m ja ne sijaitsevat aivan yhteisessä rajassa kiinni olevissa naapurin rajamuureissa. Näin tilaa niiden huoltamiselle ei jää lainkaan naapurin oman tontin puolelta. Päätöksen välillinen seuraus on sallia vuorimäntjen kasvaminen 1-2 m oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin puolelle vastoin heidän suostumustaan yhteensä noin 25 metrin matkalla.

Vastine

Luvanhakijat ovat toimittaneet 12.4.2021 vastineen, jossa todetaan, että kaivon numero 3 asiassa on toimittu luvan mukaisesti. Rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on muuttotarkastuksen yhteydessä todennut maalämmön olleen pois käytöstä sekä nähnyt lyhennetyt maalämpöputket pihalla. Maalämpöputkien lyhentämisestä on myös tarvittaessa



01.07.2021

esittää kattava dokumentaatio siitä, että ollaan toimittu luvan mukaisesti.

Lisäksi vastineessa todetaan, että näkösuojan rakentamiseen ja riittävyteen on ollut rakennusvalvonnan lupa. Näkösuojan riittävyys on myös luvan antamisen jälkeen uudelleen todettu rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdin paikalla käynnin yhteydessä riittäväksi.

Luvan hakijat ovat lisäksi toimittaneet sähköpostitse 4.6.2021 täydennyksiä ja valokuvia kollektorin lyhentämisestä ja tonttien rajalle tehdyistä istutuksista. Rajalle on hankkeeseen ryhtyvien mukaan istutettu kartiovalkokuuta (Conica), kääpiömäntyä (Watereri), pilarikatajaa (Suecica) ja kiinankatajaa (Stricta). Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat 14.6.2021 ilmoittaneet sähköpostitse, että rajalla olevat istutukset on vaihdettu oikaisuvaatimuksen tekemisen jälkeen ja ne kelpaavat oikaisuvaatimuksen tekijöille tässä muodossa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 135 §

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Rakennuslupa 19.12.2017, lainvoimainen
- 3 Muutoslupa 14.2.2019, lainvoimainen
- 4 Oikaisuvaatimuksen alainen muutoslupa 16.3.2021
- 5 Oikaisuvaatimuskirjelmä liitteineen
- 6 Hankkeeseen ryhtyvien vastine 12.4. ja sähköposti istutuksista 4.6.2021
- 7 Hankkeeseen ryhtyvien sähköposti kollektorin lyhentämisestä 4.6.2021
- 8 Oikaisuvaatimuksen tekijöiden sähköposti 14.6.2021
- 9 Kaivuluvan johtoselvitys 30.1.2019
- 10 Lämpökaivon sijaintikatselmuksen pöytäkirja 28.5.2019
- 11 Loppukatselmuksen pöytäkirja 24.3.2021
- 12 Asemakaava numero 11470

Muutoksenhaku

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



01.07.2021

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijät

Otteen liitteet

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Rakennushankkeeseen ryhtyvä

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

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Aarno Alanko

Lisätiedot

Ulpu Juvalainen, rakennuslakimies, puhelin: 310 26467
ulpu.juvalainen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



01.07.2021

1	Sijaintikartta
2	Rakennuslupa 19.12.2017, lainvoimainen
3	Muutoslupa 14.2.2019, lainvoimainen
4	Oikaisuvaatimuksen alainen muutoslupa 16.3.2021
5	Oikaisuvaatimuskirjelmä liitteineen
6	Hankkeeseen ryhtyvien vastine 12.4. ja sähköposti istutuksista 4.6.2021
7	Hankkeeseen ryhtyvien sähköposti kollektorin lyhentämisestä 4.6.2021
8	Oikaisuvaatimuksen tekijöiden sähköposti 14.6.2021
9	Kaivuluvan johtoselvitys 30.1.2019
10	Lämpökaivon sijaintikatselmuksen pöytäkirja 28.5.2019
11	Loppukatselmuspöytäkirja 24.3.2021
12	Asemakaava numero 11470

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Oikaisuvaatimuksen tekijät	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7 Liite 8 Liite 9 Liite 10 Liite 11 Liite 12
Rakennushankkeeseen ryhtyvä	Hallintovalitus, rakennus-, toimenpide-, purkamis- ja maisematyöluva päätös oikaisuvaatimukseen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6 Liite 7



01.07.2021

Asia/7

Liite 8
Liite 9
Liite 10
Liite 11
Liite 12