



§ 15

Velvoitteen asettaminen pientalotonttien pihamaan maanpinnan painumisasiassa, Marjaniemi

HEL 2022-005484 T 10 04 10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto päätti velvoittaa tontin ***** omistajat ***** mittaamaan vuosittain keväällä 1.6. mennessä tontin pohjaveden korkeuden ja toimittamaan mittaustulokset rakennusvalvontapalveluihin ja tässä päätöksessä mainituille naapureille.

Pöytäkirjanotteet saantitodistuksella asianosaisille.

Perustelut

Rakennusvalvontaviraston lupaosaston yliarkkitehti on 9.8.2005 (§ 364) myöntänyt rakennusluvan kahden kaksikerroksisen kellarillisen pientalon rakentamiselle tontille *****

Pientalojen kellarit sijoittuvat pohjavesipinnan alapuolelle. Tämän vuoksi pientalojen rakentamisen yhteydessä rakennusten ympärille on toteutettu patoseinärakenne, jotta patoseinän sisäpuolelta voidaan pumpata pohjavesiä patoseinämän ulkopuolelle imeytettäväksi tontilla olevaan imeytyskaivoon.

Pientalot on hyväksytty käyttöön osittaisessa loppukatselmuksessa 29.06.2006. Rakennusluvasta on 22.11.2018 pidetty lopullinen loppukatselmus. Loppukatselmuksypöytäkirjaan on tällöin kirjattu kohtaan huomautukset: "Patoseinärakenteen toimivuutta on seurattava vuosittain. Pohjavedenpinnan tasoa ei saa hallitsemattomasti laskea patoseinärakenteen ulkopuolella."

Vuonna 2005 tontin pohjaveden pinnantasoo on ollut tasossa noin +0.20 (NN-korkeusjärjestelmä), joka vastaa nykyisessä vuonna 2012 käyttöön otetussa N2000-korkeusjärjestelmässä tasoa +0.50. 17.2.2022 ja 4.5.2022 tehtyjen mittausten mukaan pohjavedenpinta (N2000) oli +0,11 ja +0,14, eli 39 ja 36 cm alempana kuin vuonna 2005 (+0,50).

Kun patoseinärakenne sijaitsee maan alla, niin sen tiiviystä ei ole tietoa. Havaintojen ja ilmoitusten perusteella maanpinta on jonkin verran painunut tällä tontilla ja eräillä naapuritonteilla.



02.02.2023

Tontin omistajalta saadun tiedon mukaan pääpumppu on otettu käyttöön vasta vuoden 2020 marraskuussa. Pumpun pumppaamat hulevedet on käyttöönoton jälkeen imeytetty tontilla patoseinän ulkopuolella olevaan imeytyskaivoon. Pohjavesiä on tätä ennen pumpattu varapumpun kautta kadulla kulkevaan viemäriin ja näitä vesiä ei ole imeytetty tontilla.

Edellä mainittu on saattanut osaltaan johtaa pohjavesipinnan alenemiseen ja naapuritonteilla havaittuihin painumiin. Rakennusvalvonta ei pysty tätä kuitenkaan todentamaan.

Ottaen huomioon, että havaintojen ja ilmoitusten perusteella pumppausvedet tällä hetkellä imeytetään omalla tontilla rakennusluvan mukaisesti, niin asiassa ei ole perusteita muuhun kuin määrätä tontin omistajat vuosittain mittauksin seuramaan pohjaveden pinnan tasoa tontilla ja toimittamaan mittauksia rakennusvalvontapalveluihin ja naapureille. Mittaukset ovat tarpeen, koska mikäli pohjavedenpinta edelleen alenee, niin asiassa on ryhdyttävä jatkotoimenpiteisiin.

Tapahtuneiden painumien osalta kyse saattaa olla lain eräistä naapurussuhteista mukaisesta asiasta, jossa toimivalta on käräjäoikeudella, eikä rakennusvalvonnalla.

Toimenpidepyyntö ILM 45-214-20

***** on tehnyt rakennusvalvontaan 12.11.2020 päivätyn toimenpidepyynnön tontista ***** Toimenpidepyynnön mukaan naapurin tontilla pumpataan pohjavettä sadevesiviemäriin, jonka johdosta ilmoittajan tontti on vajonnut jo vuodesta 2007 lähtien, aiheuttaen pahoja ongelmia esim. ilmoittajan viemäreiden kanssa. Vuoden 2014 perustamistapalausunnon täydennyksen mukaan luonnollista vajoamista ei pitäisi juurikaan enää tapahtua, mutta ilmoittajan tontti vajoaa edelleen, esim. vuonna 2019 joutui ilmoittaja nostamaan pihakivetystä. Kapillaarisora talon ympärillä vaatii jatkuvaa täyttöä. Ilmoituksen mukaan on asia ollut vireillä rakennusvalvonnassa jo vuodesta 2007 alkaen. Asia on myös ollut Helsingin poliisilaitoksen käsiteltävänä. Ilmoituksen tekijän asema on rajanaapuri.

Ilmoitusta on täydennetty sähköposteissa 26.7.2021 (viitattu rakennusvalvonnan käytössä olevaan aineistoon ilmoituksen tekijän tontista), 18.8.2021 (viitattu ***** kanssa käytyyn keskusteluun pihan pumppuista) sekä 20.3.2022 (kerrottu maan painumista taas havaittavissa).

Toimenpidepyyntö ILM 45-211-20



02.02.2023

***** on tehnyt rakennusvalvontaviranomaiselle 12.11.2020 päivätyn toimenpidepyynnön tontista ***** jonka mukaan ilmoituksen tekijän tontin maa on painautunut ilmoituksen tekijän ja naapurin ***** rajalla, ilmoituksen tekijän tontin puolella. Painaumia on myös 5 metrin päässä rajalta olevan ilmoituksen tekijän ulkorakennuksen seinustalla ja ilmoituksen tekijän asuinrakennuksen yhdessä kulmassa. Naapurin ***** puolella on ollut pohjaveden hallintaongelmia, jotka ilmeisesti nyt toistuneet, ja vaarana on, että ilmoittajan vesi- ja viemärijohtodot painuvat. Näissä on jo noin 20 cm painauma, ja mahdollinen lisäpainuma tukkisi ilmoituksen tekijän viemäriputken. Ilmoituksessa on pyydetty tarkastamaa naapurintontin ***** tilanne. Ilmoituksen mukaan asia ollut vireillä rakennusvalvonnassa 2010-luvulla ja viime keväänä rakennusvalvonta/rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on kehottanut keskustelemaan naapurin kanssa. Ilmoituksen tekijän asema on rajanaapuri.

Ilmoitusta on täydennetty sähköposteissa 19.7.2021 (kerrottu että pohjavesi on edelleen alentunut, koska ILM 45-214-20 tekijän omistaman kiinteistön ***** puolella kaivo on tyhjentynyt), 26.7.2021 (kerrottu että naapureilta on ennen lopullista hyväksymistä edellytetty suunniteltua toimenpidettä pohjaveden pinnan muutoksen hallitsemiseksi, koska painumat ovat kuitenkin jatkuneet on ensisijaisesti epäily siitä, että toimenpiteet kiinteistöllä ***** eivät ole olleet riittävät), 19.8.2021 (tässä katsottu että rakennusvalvonnan tulisi pyytää selvitys ilmoittajan naapureilta siitä, miten pohjavesi ongelma on käytännössä ratkaistu, ja sen jälkeen arvioida ovatko toimenpiteet riittäviä ja onko rakennusvalvonnalla ollut riittävät ja oikeat tiedot lopputarkastuksessa käytettävissä), 25.6.2022 (viitattu ***** kiinteistöllä rakennusvalvonnan toimesta pidettyyn katselmukseen 20.10.2009, jolloin todettu, että rakennustyöt pohjaveden pinnan tason osalta on toteutettu ilman rakennusvalvontavirastolle toimitettuja rakennussuunnitelmia eikä töiden tekemisestä oltu yhteydessä rakennusvalvontavirastoon vaikka virasto oli tätä nimenomaan edellyttänyt. Näin ollen tarkkaa kuvaa siitä, miten hallintasuunnitelma on toimeenpantu, ei ole saatavilla) sekä 14.12.2022 (tässä katsottu että kiistatonta on, että pohjaveden pumppaus jatkuu eikä pohjaveden vajenemisen estämiseksi toteutettujen toimenpiteiden toivuudesta ole täyttä varmuutta, sekä kerrottu 11.12.2022 viemäritukoksesta tonttia vastapäätä sijaitsevan ***** varrella, jota on avattu myös sen kaivon kautta, johon ***** kiinteistön jätevedet laskevat).

Toisen naapurintontin omistajan kirjelmä

***** on 21.3.2022 toimittanut rakennusvalvontaan sähköpostin maaperän vajoamiseen liittyvistä havainnoista. Yhteydenottaja on kuullut, että ongelmat liittyisivät jonkinlaiseen taloon rakennettuun



02.02.2023

pumppaamoon, osoitteessa ***** jonka takia maaperä ympärillä kuivuu ja alkaa vajoamaan. Sähköpostissa on mm. kerrottu että yhteydenottajan pihan toinen reuna on vajonnut huomattavasti viime vuosien aikana. Kylpyhuoneremontin edetessä on havaittu, että maaperä on vajonnut myös alapohjalaatan alta 10-20 cm. Alapohjalaatan alta maan vajoamisesta saatiin varmistus poraamalla muutama reikä laattaan. Yhteydenottaja on huolissaan maapohjan vajoamisesta ja sen aiheuttamasta mahdollisesta ongelmasta rakennuksen perustuksille ja etenkin vanhoille puupaaluille. Tontilla on myös kaivo, josta voi suorittaa tarvittaessa mittauksia liittyen pohjaveden korkeuteen. Sähköpostissa on esitetty vanhoista piirustuksista poimittuja korkotietoja. Yhteydenottajan mukaan esitetyt seikat olisi hyvä ottaa huomioon rakennusvalvonnassa vireillä olevassa asiassa. Yhteydenottaja on pyytänyt mahdollisimman pikaista yhteydenottoa sen pohtimiseksi, miten asiassa tulisi edetä.

Yhteydenottaja on teettänyt ammattilaisen toimesta pohjaveden pinnanmittauksen ***** tontilla olevasta kaivosta sekä toimittanut mittaustuloksen rakennusvalvontapalveluille 26.7.2022. Tämän mukaan pohjaveden pinnan korkeusasema osoitteessa on ***** on +0,01 metriä (N2000) 22.7.2022.

Asian käsittely rakennusvalvonnassa

Rakennusvalvontapalveluiden rakennetun ympäristön valvontayksikön valvontainsinööri on pyytänyt 13.1.2021 lähetetyssä sähköpostissa ***** omistajilta määräjassa kirjallisia vastauksia kysymyksiin kiinteistön patoseinärakenteen toimivuuden vuosiseurannasta sekä kiinteistön pohjavesien pysymisestä patoseinärakenteen sisäpuolella.

Valvontainsinööri on sähköpostissa 22.1.2021 pyytänyt kiinteistön omistajilta määräjassa kirjallisia lisävastauksia kysymyksiin kiinteistön pohjaveden hallintajärjestelmästä sekä esittänyt, että kiinteistön omistajat teettävät asian selvittämiseksi lausunnon ja selvityksen ulkopuolisella asiantuntijalla.

***** on vastannut valvontainsinöörille sähköpostitse 18.1.2021, 22.1.2021 ja 1.2.2021.

Sähköposti 18.1.2021

***** A-talon kaivossa on kamera, jonka kanssa pohjaveden tasoa on seurattu kuukausittain. Pohjaveden taso ei ole A-talon kaivossa laskenut nykyisten omistajien asuin aikana laskenut, hetkittäin päinvastoin.



02.02.2023

***** B-talon pumppu on kytketty vasta syksyllä 2020. Koitimme tarkkailla tätä pohjavedenhallinta- asiaa vuoden 2019 ja 2020, minkä yhteydessä selvisi että pumpun sähköjä ei ole koskaan kytketty. Pohjaveden pintaa seurataan taas säännöllisesti, kunhan lumet sulavat.

Omistajien käsityksen mukaan maa on painunut alueella aina (näin on ainakin B-taloa ostaessa annettiin ymmärtää), koska alue on vanhaa merenpohjaa.

***** asukkaiden mukaan heidän tontilleen on tuotu ainakin kaksi kertaa lisämaata (ko. kiinteistöt arviolta 70-/80-luvulla rakennettuja).

Sähköposti 1.2.2022

Väite siitä, että ***** ”kumpikin pumppaa pohjavettä”, on virheellinen. Väite 2-5 cm vajoamista vuodessa kuulostaa todella hurjalta lukemalta, tämä tarkoittaisi tuon 2014 lokakuun (liittämäsi Pohjatekniikka Oy:n lausunto) jälkeen 150-300 mm kokonaisvajoamaa (jos olettaa, että ainakin yhtenä vuotena tuo 5 cm pitää paikkansa).

***** tontilla vastaavia maanvajoamia ei ole havaittu, ja edellistenkin asukkaiden mukaan maa ei ole vajonnut normaalista poikkeavasti enää vuosiin. Ohessa vielä kertauksena tiedot pumppauksesta:

***** Pohjavettä pumpattu suunnitelman mukaisesti patoseinäarakenteen sisäpuolelta patoseinäarakenteen ulkopuolella sijaitsevaan imeytyskaivoon (ei jätevesiviemäriin, kuten toimenpidepyynnössä väitetään). Pohjaveden pintaa seurataan kameravalvonnalla. Ongelmia tontilla on aiheutunut siitä, että kaupungin hulevesiviemäriin ja imeytyskaivoon (josta on ylikaato hulevesiviemäriin) välillä ei ole toimivaa takaiskuventtiiliä à kaupungin hulevesi on useamman kerran tulvinut tontin kairoihin (tämän voisi kuvitella ennemminkin nostavan pohjavedenpintaa kuin laskevan sitä)

***** Tontilla sijaitsevaan pumppuun on kytketty ensimmäistä kertaa sähköt lokakuussa 2020 à ei ole tätä ennen ikinä pumpannut yhtään mitään. Pohjaveden pintaa pystytään tarkastuskaivosta mittamaan taas kun lumet sulavat.

Sähköposti 11.10.2022

***** pumppu ei ole ollut kytkettynä ennen lokakuuta 2020, koska sitä ei oltu ikinä liitetty talon sähköpääkeskukseen. Tämän jälkeen pumppu on ollut päällä (ja pitänyt meteliä, pumppu tullaan huoltamaan jotta se ei aiheuta meluhaittaa naapureille). Pumppausta on nyt sään-



02.02.2023

nöllisesti seurattu sekä todettu että imeytyskaivon pinta ei nouse lähellekään ylikaatoa kaupungin viemäriin.

Taloa ostaessa asia on selvitetty ostajille siten, että maanvajoamaa oli tapahtunut (minkä vuoksi se patoseinärakenne bentoniittieristyksellä oli tehty) ja tämä maanvajoama sen 100-150 mm hieman paikasta riipuen. Tämä oli havaittavissa muun muassa autotallin (B) edustalla, jossa kiveys painunut n. 15 cm eikä autotalliin päässyt ajaman sisään. Tämä ollaan korjaamassa piharemontin yhteydessä. B asukkaiden asumisaikana ei ole lisääntyntä vajoamista tapahtunut, ja kuten valvontainsinöörin lähettämä pohjaveden hallintasuunnitelmassa lukee(kohdassa "Arvio pohjavedenpinnan laskemisen vaikutuksista" sivu 11- 12) "Maanpinnan painuma, savikerrostuman kuivumisen johdosta, on kuivumisen vaikutusalueella 100-150 mm luokkaa". Tämän perusteella itse oletamme, että riskiä maanvajoamiselle ei tontillamme olisi.

Noin vuosi sitten eräs ***** asukas keräsi adressia kaupungille liittyen ongelmiin kaupungin hulevesiviemäriin kanssa, osittain liittyen ***** päässä olevaan tulvavalliin ja siellä kaupungin toimesta tapahtuvaan pumppaukseen nyt tulvavalli näyttää olevan remontissa koko matkalta Puotilan rantaan asti. Vastaavasti toisessa ***** rakennuksessa näyttää silmämääräisesti maa painuneen autotallin edustalta jonkin verran (vastaavasti kuin yllä kuvattu tilanne ***** osalta).

Rakennusvalvonnan valvontainsinöörin antama kehoitus

Asiassa on 29.9.2021 annettu kehoitus kiinteistön omistajille, sillä rakennusvalvontaan ei ole määräaikaan mennessä toimitettu valvontainsinöörin pyytämää ulkopuolisen asiantuntijan laatimaa lausuntoa tai selvitystä.

Rakennusvalvonnan valvontainsinöörin antama kehotuksessa on todettu, että rajanaapureiden rakennusvalvontaan tekemissä toimenpitepyynnöissä (45-211-20-ILM ja 45-214-20-ILM) väitetään, että rajanaapureiden tonttien maanpinta on viimeisten vuosien aikana painunut. Maan painuminen on alueella myös todettu tonteilla rakennusvalvonnan ottamien valokuvien perusteella. Kiinteistön osittaisen rakennusluvan loppukatselmuksessa 6.3.2014 on mm. määrätty: "Patoseinärakenteen toimivuutta on seurattava vuosittain. Pohjavedenpinnan tasoa ei saa hallitsemattomasti laskea patoseinärakenteen ulkopuolella." ***** rakennuslupahakemuksen (45-2437-05-A) liitteenä on mm. Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjaveden korkeus on tontilla suoritettussa mittauksessa 2.6.2005 ollut +0,22 eli noin 0,5...0,8 metriä maanpinnan alapuolella.



Osittaisen loppukatselmusehtojen määräysten perusteella, kiinteistön omistajien on seurattava patoseinärakenteen toimivuutta ja pohjavedenpinnan tasoa. Toimenpidepyyntöjen tekijät epäilevät, että alueen pohjaveden tasoa on laskettu rakennusluvan mukaisesta tasosta. Näistä syistä rakennusvalvontaviranomainen pyytää kiinteistön omistajia mittauttamaan kiinteistön pohjaveden korkeuden ulkopuolisella asiantuntijalla, ja toimittamaan tämän asiantuntijan laatiman mittausraportin rakennusvalvontaan 30.11.2021 mennessä.

Rakennusvalvonnan tarkastuslausunto

Asiassa on laadittu 19.1.2022 päivätty tarkastuslausunto, sillä rakennusvalvonnan valvontainsinöörin 29.9.2021 antamaa kehotusta ei ole noudatettu.

Tarkastuslausunnon mukaan rakennusvalvonta on 29.9.2021 päivätyllä kirjeellään kehottanut kiinteistön omistajia mittautumaan kiinteistön pohjaveden tämän hetkisen korkeuden ulkopuolisella asiantuntijalla, ja toimittamaan asiantuntijan laatiman mittausraportin rakennusvalvontaan. Rakennusvalvontaan ei ole määräaikaan mennessä toimitettu pyydettyä raporttia. Kiinteistön osittaisessa loppukatselmuksessa on määrätty, että pohjavedenpinnan tasoa ei saa hallitsemattomasti laskea patoseinärakenteen ulkopuolella. Tämän johdosta kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle tullaan, jollei asiassa muuta ilmene, esittämään, että tontin nykyisille haltijoille asetetaan velvoite toimittaa rakennusvalvontaan asiantuntijan laatima pohjaveden mittausraportti. Tehosteeksi asetetaan uhkasakko.

Rakennusvalvonnalle 6.5.2022 annetut mittaukset valvontakohteesta

***** on 6.5.2022 toimittanut rakennusvalvontapalveluille Tuusulan maaperätutkimus Oy:n tekemät mittaukset 17.2.2022 ja 4.5.2022 tehdyistä mittauksista. Pohjavedenpinta (N2000) oli +0,11 ja +0,14.

***** on 6.5.2022 sähköpostissa rakennusvalvontapalveluille todennut seuraavaa: "Ohessa mittaukset 17.2.2022 ja 4.5.2022 tehdyistä mittauksista. Pohjavedenpinta (N2000) oli +0,11 ja +0,14, eli 39 ja 36 cm alempana kuin vuonna 2005 (+0,50). Tulokset eivät mielestämme selitä edes meidän tontilla talojen rakentamisen jälkeen tapahtunutta (n. 10-15 cm) maanvajoamaa. Pohjatekniikka Oy:n Pohjaveden hallintasuunnitelmassa (2.9.2005, johon myös Rakennusvirasto on viittannut) sanotaan "Pohjavettä tullaan pumppaamaa noin tasolta -1,0. Pohjavedenpinnan nykyinen taso on noin +0,2, joten pohjavedenpinta alenee 1,2 m." ja "Maanpinnan painuma, savikerrostuman kuivumisen johdosta, on kuivumisen vaikutusalueella 100-150 mm luokkaa". Eli tuo



02.02.2023

100-150 mm vajoama saavutettaisiin 1.2 m pohjavedenpinnan alenemalla.

Olemme koittaneet keksiä syytä pohjaveden pinnan pienelle alenemalle (kuten aiemmin mainittu, emme itsekään halua tonttiemme/viemäriemme vajoavan). Näissä pohdinnoissa olemme päätyneet seuraaviin mahdollisiin syihin:

***** pumppua (järjestelmän pääpumppu, pumppaa imeytyskaivoon) ei oltu ikinä kytketty edellisten asukkaiden toimesta, ja tämän vuoksi varapumppu ***** on jonkin verran vettä pumpannut hulevesiviemäriin. Otimme ***** pumpun käyttöön 6.11.2020, heti kun tämän puuttuvan kytkennän löysimme (liitteenä Sähköpalvelu Kipinän lasku ja kommentti työstä) n. 14 vuotta kaivossa ruostunut pumppu hajosi varsin nopeasti à uusi vastaava tilattu ja asennettu (käyttökato marraskuu 2021 – maaliskuu 2022). Uusi pumppu pumppaa lähes jatkuvasti vettä imeytyskaivoon, mutta imeytyskaivo ei ylikaa kaupungin viemäriin. Yleinen maanvajoaminen/pohjaveden pinnan muutokset alueella vuoden 2005 jälkeen Niittyranan tulvavallin ja pumppaamon vaikutukset alueen pohjavesiin (nytkin siellä tehty talven ja kevään aikana paljon korjaustöitä ja pumput pumppaavat valtavia määriä vettä mereen)".

Rakennusvalvontapalveluiden paikallakäynnit

Rakennusvalvontapalveluiden valvontainsinööri on suorittanut asiiantilan toteamista koskevia paikalla käyntejä valvontakohteessa 5.5.2021, 17.9.2021 ja 30.5.2022.

Rakennusvalvontapalveluiden valvontakäynti

Rakennusvalvontapalveluiden valvontainsinööri on 30.5.2022 suorittanut valvontakäynnin ***** tontilla, paikalla olivat valvontainsinöörin lisäksi *****

Valvontainsinööri on kuvannut valvontakäyntiä 2.6.2022 sähköpostissaan valvontakohteen kiinteistön omistajille seuraavasti: 30.5.2022 suoritettulla valvontakäynnillä on ensimmäiseksi tarkistettu pääpumpun kaivoa, joka pumppasi jatkuvasti vettä viereiseen imeytyskaivoon. Pintavesikaivon pumppu ei käynnin aikana pumpannut vettä tarkastuskäivon kautta HSL:n hulevesiviemäriin. Valvontainsinöörin käynnillä tekemät muistiinpanot löytyvät sähköpostin liitteestä. Valvontainsinöörin näkemyksen mukaan pohjaveden pumppauskaivot on rakennettu voimassa olevan rakennusluvan mukaisesti. Tontin mitattu pohjaveden korkeus (0,11 ja 0,14) on hyvin lähellä, vuoden 2005 mitattua pohjaveden korkeutta (0,22). Talojen kellaritilojen ympäröivän vesitiivistä kau-



02.02.2023

kaloa ei voitu paikallakäynnillä tarkistaa. Valvontakäynnin jälkeen ILM 45-214-20 tekijä lähetti valvontainsinöörille sähköpostin missä hän mm väittää, että tontin itäpuoleinen kaukatorakenne ei olisi rakennettu rakennusluvan suunnitelmien mukaisesti vesitiiviiksi.

Kaupunkiympäristön toimialan maa- ja kallioperäyksikön lausunto asiassa

Rakennusvalvontapalvelut on pyytänyt kaupunkiympäristön toimialan maa- ja kallioperäyksikön lausuntoa asiassa.

Lausuntopyynnössä on pyydetty arvioimaan vuoden 2022 mittaustuloksia peilaten aikaisempiin mittaustuloksiin. Lähtötiedoiksi on annettu rakennuslupapäätös 9.8.2005, osittaisen loppukatselmuspöytäkirjan 22.11.2018 huomautus "Patoseinärakenteen toimivuutta on seurattava vuosittain. Pohjavedenpinnan tasoa ei saa hallitsemattomasti laskea patoseinärakenteen ulkopuolella" ja ***** pohjaveden hallintasuunnitelman mittaustulokset vuodelta 2005, jonka mukaan pohjaveden pinnantasoo on ollut +0.20 eli N2000 korkeusjärjestelmässä +0.50 sekä muu asiakirja-aineisto soveltuvien osien.

Lausuntopyynnön liitteenä on ollut ***** rakennuslupapäätös 9.8.2005 § 364, sadevesisuunnitelma päivätty 29.6.2011, pintavesisuunnitelma päivätty 29.6.2011, pohjarakennepiirustus päivätty 20.7.2005, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n laatima pohjaveden hallintasuunnitelma päivätty 2.9.2005, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n laatima pohjaveden hallintasuunnitelman täydennys laadittu 8.9.2005, katselmuspöytäkirja 23.10.2009 §, Raksystems Anticimex laatima tutkimuslause pohjaveden korkeuden seuranta betoniittipadon ulkopuolella päivätty 2.4.2011, Kalarannan kairaus ja rakennus Oy:n lausunto 5.9.2012, hulevesikartta, loppukatselmuspöytäkirja 22.11.2018, mittaustulokset 17.2.2022 ja 4.5.2022 tehdyistä mittauksista, mittaustulokset 30.5.2022 valvontakäynniltä.

Maa- ja kallioperä-yksikön rakennusgeologi on 5.7.2022 antanut rakennusvalvontapalveluille seuraavan lausunnon:

"Vaikka tuossa mainitaan, että viimeisimmät mittaustulokset ovat korkeusjärjestelmässä N+2000, jää tuosta epätietoisuus mihin tietoon perustuu mikäkin korkotaso. Mikäli on edelleen käytetty tuota samaa puuhun naulattua korkeusmerkkiä, niin silloin kaikki korkeudet olisivat vanhassa korkeusjärjestelmässä. Käsin kirjoitetussa paperissa ei ole eritelty tietojen olevan eri korkeusjärjestelmissä. Myös tuossa alla olevasta kuvasta ei pysty tarkkaan toteamaan mitä tuossa on mitattu, toinen mitaus näyttäisi viittaavan kaivoon?"



02.02.2023

Alueelta ei ole olemassa luontaisen pohjaveden vaihteluvälin tietoja, maa- ja kallioperäyksiköllä ei ole tuolta alueelta omia mittauksia. Kuitenkin korkeusjärjestelmä ja muut mittaukseen liittyvät epävarmuudet huomioiden, ei alueen pohjaveden tasossa ole havaittavissa merkittäviä kuivatuksen vaikutuksia."

Rakennusgeologi on liittänyt lausumaan kuvan ***** 17.2.2022 ja 4.5.2022 mittaustulokset Tuusulan maaperätutkimus Oy

Kuuleminen maa- ja kallioperäyksikön lausunnosta

Rakennusvalvontapalvelut on varannut ***** sekä viereisen alueen omistajille, toimenpidepyynnön tekijöille ***** tilaisuuden lausua kaupunkiympäristön toimialan maa- ja kallioperäyksikön antamasta lausunnosta asiassa.

Lausunto on toimitettu tiedoksi *****

***** eivät ole lausuneet maa- ja kallioperäyksikön lausunnosta asiassa. ILM 45-211-20 tekijä ***** on 31.8.2022 lausunut lausunnosta seuraavaa; "Kuten maa- ja kallioperäyksikön asiantuntija on todennut jää mittaustuloksista epätietoisuus mihin tietoon perustuu mikäkin korkotaso. En tiedä mitä tarkoitetaan lausumassa puuhun naulatulla korkeusmerkillä, mutta 30.5.22 rakennusvalvonnan suorittaman tarkastuksen pohjalta käsin tehdyssä paperissa on mittaustuloksia kahdesta mittauspaikasta. Vanhemmat tontin luoteiskulmassa olleesta havaintoputkesta ja tämä vuoden tulokset kaivosta, jonne pumpataan vettä savipatjan sisäpuolelta. Lausumassa todetaan, että korkeusjärjestelmä ja muut mittaukseen liittyvät epävarmuudet huomioiden ei alueen pohjaveden tasossa ole havaittavissa merkittäviä kuivatuksen vaikutuksia, Lopputoteama vaikuttaa erikoiselta ottaen huomioon, että lausunnon antajalle on jäänyt epätietoisuus siitä mihin tietoon perustuu mikäkin korkotaso. Kiistatonta on kuitenkin nähdäkseni se, että painumia on nähtävissä silmämääräisestikin ***** kiinteistöllä ja niitä oli myös ***** puolella ennen pihan parannustöitä ja nämä on myös rakennusvalvonnan edustaja havainnut ja kuvannut. Mielestäni tilannetta tulee edelleen rakennusvalvonnan toimesta seurata ja hyödyntää myös kiinteistön ***** kaivon kuluvan kesän aikana tehtyä veden pinnan korkeusmääritystä, joka on myös rakennusvalvonnan käytössä. Korostan edelleen myös Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä pohjaveden alentamiskiellosta alueella, jossa vanhojen rakennusten alla on puupaalutus ***** ja mahdollisesti myös oma kiinteistömme *****

Sovelletut oikeusohjeet



02.02.2023

Maankäyttö- ja rakennuslain 166.1 §:n mukaan rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaan jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, kunnan määräämä monijäseninen toimielin 13 a luvun mukaisissa asioissa tai Turvallisuus- ja kemikaalivirasto markkinavalvontaviranomaisena voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Helsingin rakennusjärjestyksen 53 §:n mukaan rakentamista suunniteltaessa on tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan ja virtausmahdollisuuksiin. Tutkimus on liitettävä lupahakemukseen.

Pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää aina asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa. Suunnitelmasta on käytävä ilmi pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan.

Helsingin rakennusjärjestyksen 55 §:n mukaan alueilla, joilla on käytetty rakennusten perustamiseen puupaalutusta tai muita pussia rakenteita, rakentamisella ei saa haitallisesti muuttaa vallitsevia pohjaveden pinnan tasoja eikä estää pohjaveden virtausmahdollisuuksia. Rakennustyön aikaiset pohjaveteen kohdistuvat lyhytaikaiset muutokset edellyttävät asiantuntijan laatimaa pohjaveden hallintasuunnitelmaa ja siihen liittyvää pohjaveden tarkkailuohjelmaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava suunnitelman ja ohjelman asianmukaisesta toteuttamisesta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Toimenpidepyyntö 45-214-20-ILM
- 2 Toimenpidepyyntö 45-211-20-ILM
- 3 Kehotuskirje_45-0016-21-KMK_20210929140809776
- 4 Tarkastuslausunto_45-0001-22-HAL_20220119105857077
- 5 Sijaintikartta Marjaniemi
- 6 Rakennusvalvontaan 6.5.2022 toimitetut mittaustulokset



7	Valvontakäynti 30.5.2022
8	Lausuntopyyntö asiassa 45-0001-22-HAL
9	Maa- ja kallioperäyksikön lausunto ja kuulemiseen saatu vastaus
10	Rakennuslupapäätös_45-2437-05-A (rakennuslupapäätös)
11	Loppukatselmuspöytäkirja_05-2437-A_20210111092859340
12	Tarkastuskooste_45-2915-05-RAM_20210407135845403
13	Sähköpostit valvontakohteen kiinteistön omistajien ja rakennusvalvonnan välillä
14	Sähköpostit rakennusvalvonnan ja ILM 45-214-20 tekijän välillä
15	Sähköpostit rakennusvalvonnan ja ILM 45-211-20 tekijän välillä
16	Sähköpostit rakennusvalvonnan ja valvontakohteen kiinteistön rajaa vinosti rajaavan naapurin välillä
17	Mittaustulokset liittyen liitteeseen nro 16
18	Valokuvat Marjaniemi

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Toimenpidepyynnön tekijät	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Valvontakohteen omistajat	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Tiedoksisaaja	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Pentti Ruuska

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, rakennuslakimies, puhelin: 310 23638
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

1	Toimenpidepyyntö 45-214-20-ILM
2	Toimenpidepyyntö 45-211-20-ILM
3	Kehotuskirje_45-0016-21-KMK_20210929140809776
4	Tarkastuslausunto_45-0001-22-HAL_20220119105857077
5	Sijaintikartta Marjaniemi
6	Rakennusvalvontaan 6.5.2022 toimitetut mittaustulokset
7	Valvontakäynti 30.5.2022
8	Lausuntopyyntö asiassa 45-0001-22-HAL
9	Maa- ja kallioperäyksikön lausunto ja kuulemiseen saatu vastaus



- 10 Rakennuslupapäätös_45-2437-05-A (rakennuslupapäätös)
- 11 Loppukatselmuspöytäkirja_05-2437-A_20210111092859340
- 12 Tarkastuskooste_45-2915-05-RAM_20210407135845403
- 13 Sähköpostit valvontakohteen kiinteistön omistajien ja rakennusvalvonnan välillä
- 14 Sähköpostit rakennusvalvonnan ja ILM 45-214-20 tekijän välillä
- 15 Sähköpostit rakennusvalvonnan ja ILM 45-211-20 tekijän välillä
- 16 Sähköpostit rakennusvalvonnan ja valvontakohteen kiinteistön rajaa vinosti rajaavan naapurin välillä
- 17 Mittaustulokset liittyen liitteeseen nro 16
- 18 Valokuvat Marjaniemi

Oheismateriaali

- 1 Pohjatekniikka Oy perustamistapalausunnon täydennys_ILM tekijän kiinteistöön liittyen
- 2 Pohjarakennepiirustus_valvontakohde
- 3 Pientalon maaperätutkimus
- 4 Pihapiirros, pintavesisuunnitelma
- 5 Pihapiirros, pintavesisuunnitelma
- 6 Pohjaveden hallintasuun. 02.09.2005
- 7 Pohjaveden hallintasuun. 08.09.2005
- 8 Pohjapiirrokset
- 9 Leikkaukset, asuinrakennukset
- 10 hki-geotoopit

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Toimenpidepyynnön tekijät	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Valvontakohteen omistajat	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto
Tiedoksisaaja	Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto