

Kuulutus lupapäätöksestä

Asia	Rakentamislupa
Lupatunnus	25-0003-RL
Kiinteistö	890-401-0020-0048
Nähtävilläoloaika	19.06.2025 - 25.07.2025

Lupapäätös on nähtävillä muutoksenhakuajan päättymiseen saakka sähköisen kuulutuksen liitteenä Rakennusvalvonnan sivulla osoitteessa: <https://utsjoki.fi/rakennusvalvonta>

Kuulutuksen julkaisupäivä

19.06.2025

Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä julkaisupäivästä.

Muutoksenhakuajan päättyy

25.07.2025

Utsjoen kunta
Elinvoima- ja tekninen lautakunta
Rakennusvalvonta

ASIA

Rakentamislupa

HAKIJAT

Aalto Kjell Göran Daniel
Utsjoentie 15, 99980 UTSJOKI

RAKENNUSPAIKKA

890-401-0020-0048

Kiinteistön nimi

Koko tila

Pinta-ala

NIEMELÄ

Asemakaava

209463 m²

Rakennettu kerrosala

Oikeusvaikutteinen yleiskaava

300 m²

TOIMENPIDE

Maalämpökaivon poraaminen

RAKENNELMAT

Rak.nro
4250

Pysyvä rakennustunnus
Rakennelma

Toimenpide
uusi rakennelma

Toimenpiteen jälkeen

Rak.nro
4250

Käyttötarkoitus
Energiakaivo

Kerr.ala
Rakoik.ala
Kok.ala
Tilav.

Ennakkokatselmukset ja kuuleminen

Lupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettu ja kuultu naapureita RakL 63 §:n mukaisesti. Naapureille on varattu tilaisuus ilmaista kantansa. Huomautuksia ei ole saapunut rakennusvalvontaan.

SUUNNITTELIJAT

Pääsuunnittelija

Rakennussuunnittelija

Hans Christer Ekblad, rakennusinsinööri

Marjo Soukka, rakennusinsinööri

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Lausuntopvm

Lausunnon tulos

Sisältö

Museoviranomainen

10.04.2025

puollettu

Lausunto D.s.1109

Tapio Oikarainen Rakennusvalvonta Utsjoen kunta

PL 41, 99981 Utsjoki kunnanvirasto@utsjoki.fi

VIITE: LAUSUNTOPYYNTÖ (SAAPUNUT 9.4.2025)

ASIA: RAKENTAMISLUPAHAKEMUS KIIINTEISTÖLLÄ 890-401-20-48, UTSJOKI

Utsjoen kunnan rakennusvalvonta on pyytänyt Saamelaismuseum Siidalta lausuntoa liittyen rakentamislupahakemukseen osoitteessa Nuorgamintie 245a, Utsjoki (890-401-20-48) (pysyvä rakennustunnus 3349). Saamelaismuseum Siida lausuu asiasta museolain (314/2019) 7 §:n mukaisena alueellisena vastuumuseona toimialansa (rakennettu ja arkeologinen kulttuuriperintö sekä maisema) osalta sekä museolain (314/2019) 9 §:n mukaisena valtakunnallisena vastuumuseona erikoisalansa (saamelaiskulttuuri) osalta.

Rakentamislupahakemus koskee rakennuksen muuttamista omakotitalosta paritaloksi. Rakennus on valmistunut 1976. Rakennus on ollut vakituksessa asuinkäytössä ja säilyy sellaisessa edelleen.

Rakennuksen käyttötarkoitus ei siis muutu. Hakemuksen liitteenä museolle on toimitettu asemapiirustus ja julkisivupiirustukset. Julkisivuihin kohdistuu joitain ovi- ja ikkunamuutoksia. Julkivisumateriaaleihin ja -väriytykseen ei ole muutoksia, ei myöskään piha-alueen järjestelyihin.

Kiinteistö sijaitsee Utsjoen osa-alueen osayleiskaavan alueella, Kirkonkylä (2019). Yleiskaavassa kohde sijaitsee matkailupalvelujen alueella (RM), jota koskevan kaavamääräyksen mukaisesti rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 10 % alueen pinta-alasta, ellei alueen rakennusoikeuden kokonaismäärää ole osoitettu erikseen rakennusoikeutta kuvaavana lukuna). Osayleiskaavakartassa kyseisen kiinteistön paikkeille on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus, rakennusryhmä tai muu kohde SR-1 7. Merkintä SR-1 viittaa Saamelaismuseon Siidan Tenon- ja Utsjoenlaaksojen kulttuuri-inventointiin 2003-2004 (Tekijä Maria Sofia Aikio, Saamelaismuseosäätiön julkaisu no.6) perustuviin kohteisiin, jotka on listattu Pöyryn 3.12.2018 laatiman kaavaselostuksessa s. 57. Kaavamerkintää koskeva kaavamääräys kuuluu seuraavasti: "Kohdetta koskevassa suunnittelussa tulee selvittää tarkemmin Saamelaismuseon Tenon- ja Utsjoenlaaksojen kulttuuri-inventoinnin mukainen kohteen sijainti ja raja-alue sekä arvo." Samaa merkintää koskeva kaavasuositus on kirjattu seuraavasti: "Rakennuksia tai kohdetta ei tulisi ilman pakottavaa syytä purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kylämiljöön kannalta arvokas luonne turmeltuu." Merkinnän SR-1 perässä oleva järjestysluku 7 viittaa em. inventoinnin kohteeseen "Niemelä (Lukkari) (asuminen). Inventoinnissa kohdetta on kuvattu seuraavasti: "Alueella on ollut asutusta turvekammeissa, joiden pohjat ovat vielä näkyvissä."

Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen 184. Utsjokilaakson maisemat (VAMA 2021) rajauksen lähetyvillä, mutta kuitenkin sen ulkopuolella.

Rakentamislain (751/2023) 48 §:n mukaan rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke täyttää 29-41 §:ssä säädetyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Rakentamislain 30 §:ssa sanotaan muun muassa, että rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä.

Saamelaismuseo Siidan näkemyksen mukaan rakentamislupahakemuksen mukaiset julkisivuun kohdistuvat ovi- ja ikkunamuutokset eivät merkittävästi muuta tai heikennä rakennuksen ominaispiirteitä eikä muutoksilla näyttäisi olevan vaikutusta ympäristöön. Museo ei siis näe estettä rakennuksen korjaamiselle ja muutokselle hakemuksen mukaisesti. Osayleiskaavassa merkinnällä SR-1 7 osoitetut turvekammien pohjat saattavat jo olla muinaisjäännöksiä, minkä vuoksi niiden säilyminen tulee huomioida ja turvata työmaajärjestelyissä.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut amanuenssi Juha-Pekka Joona, arkeologinen kulttuuriperintö.

Eija Ojanlatva, intendentti
Miina Tolonen, amanuenssi, rakennusperintö

Perustelut

Kiinteistö sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen 184. Utsjokilaakson maisemat (VAMA 2021) rajauksen lähetyvillä, mutta kuitenkin sen ulkopuolella. Rakentamislain (751/2023) 48 §:n mukaan rakentamishankkeen toteuttamisen edellytyksenä on, että rakentamishanke täyttää 29-41 §:ssä säädettyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Rakentamislain 30 §:ssa sanotaan muun muassa, että rakennuksen korjaus- ja muutostyössä on otettava huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet eivätkä ne saa ilman painavaa syytä heikentyä korjaus- tai muutostyössä.

Saamelaismuseum Siidan näkemyksen mukaan rakentamislupahakemuksen mukaiset julkisivuun kohdistuvat ovi- ja ikkunamuutokset eivät merkittävästi muuta tai heikennä rakennuksen ominaispiirteitä eikä muutoksilla näyttäisi olevan vaikutusta ympäristöön. Museo ei siis näe estettä rakennuksen korjaamiselle ja muutokselle hakemuksen mukaisesti. Osayleiskaavassa merkinnällä SR-1 7 osoitetut turvekammien pohjat saattavat jo olla muinaisjäännöksiä, minkä vuoksi niiden säilyminen tulee huomioida ja turvata työmaajärjestelyissä.

Lausunnon antaja
Sisältö

ELYn lausunto
Lausuntopyyntö 30.4.2025

Poikkeamislupahakemus paritalon käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja energiakaivon rakentaminen kiinteistölle 890-401-20-48, Utsjoki

Lausuntopyyntö ja rakentamishanke

Lausuntopyynnön mukaan kiinteistölle 890-401-20-48 on haettu rakentamislupaa paritalon käyttötarkoituksen muuttamiseen. Lupahakemukseen sisältyy myös energiakaivon rakentaminen. Rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueella. Lausuntopyynnön liitteenä on toimitettu 19.2.2025 päivätty asemapiirros. ELY-keskus edellyttää, että jatkossa lausuntopyyntöihin liitetään lupahakemuksen lisäksi vähintään sijaintikartta ja asemapiirros. ELY-keskus myös huomauttaa, että viranomaisen lausunto poikkeamislupahakemuksesta annetaan kuukauden kuluessa, kuten rakentamislain (RakL) 67 §:ssä säädetään.

Lapin ELY-keskus lausuu poikkeamislupahakemuksesta seuraavaa:

Sovellettava lainsäädäntö
Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) nimike on muutettu lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023), joka tuli voimaan 1.1.2025. Uusi nimike on 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki (AkL). Rakentamislaki (RakL) on tullut voimaan 1.1.2025.

Kaavatilanne ja lupamenettely
Kyseessä olevalla alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Tenonlaakson rantaosayleiskaava, sen Utsjoen osa-alue. Osayleiskaavassa alue on matkailupalvelujen aluetta (RM). Merkintäkohtaisen yleiskaavamääräyksen mukaan rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 10 % alueen pinta- alasta, ellei alueen rakennusoikeuden kokonaismäärää ole osoitettu erikseen rakennusoikeutta kuvaavana lukuna.

Alueelle on osoitettu osayleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus, rakennusryhmä tai muu kohde (SR-1, kohdenumero 7). Merkintää koskevan määräyksen mukaan kohdetta koskevassa suunnittelussa tulee selvittää tarkemmin saamelaismuseon Tenon- ja Utsjoenlaaksojen kulttuuri-inventoinnin mukainen kohteen sijainti ja raja- aus sekä arvo. Merkintää koskee myös kaavasuositus, jonka mukaan rakennuksia tai kohdetta ei tulisi ilman pakottavaa syytä purkaa eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kylämiljöö-ön kannalta arvokas luonne turmeltuu.

Kiinteistön alueelle on osoitettu yleiskaavassa myös vanhan rakennuspaikan likimääräisiä sijainteja sekä tien vieressä sijaitseva kevyen liikenteen reitti. Alueen pohjoisosaan sijoittuu osayleiskaavassa osoitettu eroosion (ja/tai tulva- ja/tai jääpatouma) uhka-alueen likimääräinen kohdistus.

Osayleiskaavassa on annettu muun muassa seuraavia yleisiä määräyksiä:

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee osoittaa rakennuspaikan rakennettavuus ja tarvittaessa toimenpiteet rakennuspaikan vahvistamiseksi rakennusluvan yhteydessä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:n mukaisesti tehtävän selvityksen (perustamis- ja pohjaolosuhteet) lisäksi.
- Alueiden rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä, ellei kaavassa ole toisin osoitettu.
- Pohjavesialueiden luokitus ja niiden vaikutus rakentamiseen tulee tarkastaa rakennushankkeita suunniteltaessa.

ELY-keskus toteaa, että Tenonlaakson rantaosayleiskaavassa rakennusoikeudet on osoitettu emätila- ja kiinteistökohtaisesti yleiskaavassa osoitetuille rakennuspaikoille. Rakentamishanke sijaitsee yleiskaavan mukaisella RM-alueella, jolle yleiskaavassa on osoitettu rakennusoikeutta edellä todetulla tavalla.

Rakentamislain 50 §:n mukaan rakentamislupaa rakennuskohteen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, jos alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Haittaa

arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

ELY-keskus katsoo, että rakentaminen poikkeaa oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta, joten rakentamisluvan myöntäminen edellyttää kunnan myöntämää poikkeamista rakentamislain 50 §:ssä tarkoitetuista yleiskaavan rakentamisrajoituksista.

Poikkeamisluvan edellytykset
Poikkeamisluvan edellytyksistä säädetään rakentamislain 57 §:ssä. Poikkeamista ei saa myöntää, jos se:
1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamiselle tulee olla myös erityinen syy.

Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella
Rakentamislain 43 §:n mukaan rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta.
Sijoittamisen edellytyksistä muualla kuin asemakaava-alueella säädetään rakentamislain 45 §:ssä.

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa; rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset; rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle; teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia; rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista; ja että rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista ja rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Pohjavesialue ja oikeusohjeet
Rakentamislupahakemuksen tarkoittama kiinteistö sijaitsee Tenolan (1289027) III luokan pohjavesialueella (muu pohjavesialue), pohjaveden varsinaisella muodostumisalueella (sisempi raja). Pohjavesialueen luokitusta ei vielä ole tarkistettu lainsäädäntöä (laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä, 1299/2004, luku 2a) vastaavaksi. Pohjavesialueen luokitus tullaan tarkistamaan alustavan aikataulun mukaisesti vuoden 2026 aikana.

Pohjavesialue sijoittuu laajaan deltamuodostumaan, joka on kerrostunut Utsjoen laakson suulle. Muodostuman aines on hiekkavaltaista. Pohjavedenpinnan yläpuolisen maa-aineksen keskimääräinen kerrospaksuus on noin seitsemän metriä. Pohjavesialueella muodostuu laskennallisesti arvioiden pohjavettä noin 390 m³/d. On mahdollista, että edellä esitettyjen tietojen perusteella pohjavesialue tullaan jatkossa luokittelemaan 2-luokkaan (muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue).

Ympäristösuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) kieltää pohjaveden pilaamisen ja laadun vaarantamisen. Ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttava toiminta on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava siten, ettei toiminnasta aiheudu pilaantumista tai sen vaaraa ja että pilaantumista voidaan ehkäistä (YSL 7 §). Lisäksi vesilain 3 luvun 2 §:n mukaan vesitalouslupa tarvitaan, jos toimenpide voi muuttaa pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos aiheuttaa pohjavesiesiintymän tilan huononemista tai olennaisesti vähentää luokitellun pohjavesiesiintymän antoisuutta tai käyttökelpoisuutta.

Maalämpö

Suunniteltu maalämpöjärjestelmä sijoittuu Tenolan pohjavesialueen pohjaveden varsinaiselle muodostumisalueelle (sisempi raja), mutta kuitenkin muodostuman reunaosiin. Suunnitellun maalämpöhankkeen läheisyydessä ei sijaitse vedenottoa tai tutkittuja vedenottamonpaikkoja. ELY-keskus katsoo, että ennalta arvioiden maalämpökaivon poraaminen suunniteltuun paikkaan voi olla mahdollista ilman, että siitä ennalta arvioiden aiheutuu vaaraa Tenolan pohjavesialueen pohjaveden määrälle tai laadulle, ja siten ympäristönsuojelulain tai vesilain vastaisia vaikutuksia. Maalämpökaivon poraamiselle ei siten ole tarvetta hakea vesilain mukaista vesitalouslupaa Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta.

Maalämpöjärjestelmän rakentamisessa tulee kuitenkin ottaa huomioon seuraavat pohjaveden suojeluun liittyvät asiat. Lämpökaivoja porattaessa on huolehdittava, ettei ympäristöön valu öljyä tai muita haitallisia aineita. Porauksesta syntyvää kivipölyä ei tule sijoittaa pohjavesialueelle. Porauksesta tulee tehdä porausraportti.

Kalliolämpökaivon asentamisessa tulee huomioida, että suojaputkien liitosten tulee olla tiiviit. Ennen kuin keruuputkisto lasketaan kaivoon, tulee sen kunto olla tarkistettu ja tiiveys varmistettu koeponnistamalla. Koeponnistus tulee uusien putkiston laskun jälkeen.

Lämmönsiirtoaineet aiheuttavat vuotaessaan riskin pohjaveden laadulle. Hankkeessa on syytä käyttää aina vähemmän haitallisia lämmönsiirtoaineita. Lämpöpumppu tulee varustaa järjestelmällä, joka hälyttää mahdollisista vuotoista lämmönkeruupiirissä. Mikäli keruuputkissa huomataan vuotoja, tulee asia korjata välittömästi. Vuodoista tulee ilmoittaa ympäristönsuojeluviranomaisille.

Hankkeessa tulee varautua yllättäviin tilanteisiin, kuten esimerkiksi

paineellisen pohjaveden esiintymiseen alueella. Laitteiston toiminnasta tulee pitää käyttöpäiväkirjaa, johon kirjataan mm. huoltotoimet, mahdolliset häiriöt ja tehdyt korjaukset. Huollon ja laitteiston purkamisen yhteydessä lämmönsiirtoliuos on otettava talteen. Liuosta ei saa päästää maaperään.

ELY-keskus muistuttaa, että työn teettäjällä on aina vesilain mukainen vastuu pohjavedelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Maalämpöjärjestelmän rakentamista varten myönnettävä lupa ei poista tätä vastuuta. Vastuu koskee myös alueella mahdollisesti sijaitsevia yksityisiä talousvesikaivoja ja niihin kohdistuvia vaikutuksia.

Jätevedet

Lausuntopyynnössä ei ole esitetty tietoja mahdollisesta jätevesijärjestelmästä. ELY-keskus pyytää ottamaan huomioon, että pohjavesialueella jätevesien maaperäkäsittely ei lähtökohtaisesti ole mahdollista (YSL 17 §). Kaikkien jätevesien, myös puhdistettujen, pääsy maaperään tulee estää. Vain erittäin pienien vesimäärien (kantovesi) imeyttäminen on pohjavesialueella mahdollista. Jätevesijärjestelmää koskevat vaatimukset tulee ottaa huomioon viimeistään siinä vaiheessa, kun pohjavesialueen luokitus on tarkistettu.

ELY-keskus katsoo, että rakentamisessa tulee lisäksi ottaa soveltuvilta osin huomioon liitteessä esitetyt ohjeet rakentamisesta pohjavesialueelle. ELY-keskus korostaa lopuksi, että rakentaja on aina vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaisessa vastuussa pohjavedelle aiheuttamastaan vahingosta.

Tulva

ELY-keskus toteaa, että kyseessä olevalta alueelta on tulvakorkeustietoja vuoden 1999 ja 2005 jääpatotulvista. Yleiskaavaan merkitty tulvaraja on melko lähellä vuoden 1999 tulvan leviämisalueen rajaa. Vuoden 1999 tulva on ollut suurempi kuin vuoden 2005 tulva. Korkeusmallin perusteella sekä lämpökaivo että paritalo jäävät tulvan ulkopuolelle, joten ELY-keskus katsoo, että suunnitelluille rakentamistoimenpiteille ei ole estettä tulvan osalta.

Yhteenveto

Kunnan on lupaharkinnassaan otettava huomioon rakentamislain 57 §:n mukaisten poikkeamisluvan ja rakentamislain 43 §:n mukaisen rakentamisluvan myöntämiseen liittyvien 45 §:n mukaisten sijoittamisen edellytysten lisäksi maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimus, alueella voimassa olevan yleiskaavan rakentamista koskevat määräykset sekä edellä lausuttu.

Rakentamishankkeesta tulee pyytää lausunto Saamelaismuseum Siidalta, kuten yleiskaavamääräyksissäkin edellytetään.

Asiakirjan valmistelu ja hyväksyminen

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet ylitarkastaja Olli Rönkä (kaavoitus), hydrogeologi Anne Lindholm (pohjavesialue, maalämpö ja jätevesien käsittely) ja vesitalousasiantuntija Anna Kurkela

(tulvariski) ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta.
Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä
asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Jari
Laulumaa ja ratkaissut yksikön päällikön sijainen ylitarkastaja Hannu
Raasakka.

Liitteet Ohjeet rakentamisesta pohjavesialueelle
Tiedoksi Tapio Oikarainen, tapio.oikarainen@utsjoki.fi
Saamelaismuseo Siida

Liite

Maankaivu ja rakentaminen

- Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikoilleen siten, että merkittäviä maansiirto- ja louhintatöitä ei jouduta tekemään
- Rakentamattomat rakennuspaikan osat on hoidettava mahdollisimman luonnonmukaisesti
- Rakentaminen, ojitukset ja maan kaivu on tehtävä siten, ettei pohjaveden laadun muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeudessa aiheudu

Jätevedet, jätteet ja vesien johtaminen

- Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty
- Viemäriputkien tiivisteinä tulee käyttää öljyjen, rasvojen ja muiden kemikaalien kestäviä kumitiivisteitä. Ennen käyttöönottoa putkille on suoritettava tiivistyskokeet
- Alueella pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden ja kemikaalien varastointi on kielletty
- Rakennuspaikkojen pihat tulee suunnitella ja rakentaa siten, että estetään likaantuneiden pintavesien haittavaikutukset pohjavesille.

Ratkaisija Raasakka Hannu 14.05.2025 11:48

Esittelijä Laulumaa Jari 14.05.2025 11:15

Perustelut

Suunniteltu maalämpöjärjestelmä sijoittuu Tenolan pohjavesialueen pohjaveden varsinaiselle muodostumisalueelle (sisempi raja), mutta kuitenkin muodostuman reunaosiin. Suunnitellun maalämpöhankkeen läheisyydessä ei sijaitse vedenottoa tai tutkittuja vedenottamonpaikkoja. ELY-keskus katsoo, että ennalta arvioiden maalämpökaivon poraaminen suunniteltuun paikkaan voi olla mahdollista ilman, että siitä ennalta arvioiden aiheutuu vaaraa Tenolan pohjavesialueen pohjaveden määrälle tai laadulle, ja siten ympäristönsuojelulain tai vesilain vastaisia vaikutuksia. Maalämpökaivon poraamiselle ei siten ole tarvetta hakea vesilain mukaista vesitalouslupaa Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta.

LIITTEET

Hakemus
Naapurin kuuleminen
Muu liite

Muu liite
Lausunto
Tutkintotodistus
Asemapiirros
Kiinteistörekisteriote

PÄÄTÖS

Päätän rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakentamisluvan seuraavin ehdoin:

Kiinteistön omistaja on hakenut rakentamislupaa asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen, sekä korjaustöihin ja energiakaivon / maalämpöjärjestelmän rakentamiseen. Asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta ja korjaustöistä on tehty erillinen päätös 2.5.2025. Tämä päätös on samalla rakentamislupatunnuksella, kuin asuinrakennuksen rakentamislupa, mutta omalla pykälänumerolla. Energiakaivon perustamisen suunniteltu sijainti on pohjavesialueella, jonka vuoksi Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta on pyydetty lausunto energiakaivon perustamisesta 30.4.2025-, vesilain mukaisen luvan tarpeen selvittämisen vuoksi.

Tässä rakentamislupapäätöksessä käytetään Rakentamislain 59 § mukaista rakentamisluvan yhteydessä käytettävää vähäistä poikkeamista. Energiakaivon rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle (RakL 45 §). Poikkeaminen kaavasta on hyvin vähäinen, energiakaivo / maalämpöjärjestelmä tulee kaksi asuntoisen asuinrakennuksen käyttöön, poiketen kaavamerkinnästä (RM) matkailupalvelujen alue. RakL 50 § mainitaan myös että "Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, jos alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin-, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (ehdollinen rakentamisrajoitus). Eli tämän rakentamisluvan evääminen aiheuttaisi luvan hakijalle / hankkeeseen ryhtyvälle haittaa. Luvan myöntäminen puoltaa myös naapurin yhdenvertaisen kohtelun puolesta, rajanaapurilla on myös energiakaivo pohjavesialueella (RakL 57-, 43- ja 45 §).

Ote Elyn lausunnosta: "ELY-keskus katsoo, että ennalta arvioiden maalämpökaivon poraaminen suunniteltuun paikkaan voi olla mahdollista ilman, että siitä ennalta arvioiden aiheutuu vaaraa Tenolan pohjavesialueen pohjaveden määrälle tai laadulle, ja siten ympäristönsuojelulain tai vesilain vastaisia vaikutuksia. Maalämpökaivon poraamiselle ei siten ole tarvetta hakea vesilain mukaista vesitalouslupaa Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta."

Rakennus sijaitsee myös kaavamerkinnän SR-1, 7 sisällä-, kulttuurihistoriallisesti rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus, rakennusryhmä tai muu kohde. Tästä on museoviraston lausunto, kyseessä on turvekammien pohjat, jotka saattavat jo olla muinaisjäännöksiä, minkä vuoksi niiden säilyminen tulee huomioida työmaajärjestelyissä. Tämä tarkoittaa myös energiakaivon poraus- ja perustamistöitä.

Työnjohtajat	Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt: - KVV työnjohtaja
Katselmukset	Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista: - Töiden aloitus - Loppukatselmus
Muut lupaehdot	Rakentamishankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten (Rakl ja Mk), sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennustyön suorituksen on täytettävä RakL 105 § mukaisesti rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Rakentamisessa on noudatettava kaavamääräyksiä / rakennusjärjestystä. Rakennusvalvontaviranomainen voi tehdä rakennustyön aikana sattumanvaraisia tarkastuksia rakennustyömaalle. Energiakaivoa porattaessa on huolehdittava, ettei ympäristöön valu öljyä tai muita haitallisia aineita. Porauksesta syntyvää kivipölyä ei tule sijoittaa pohjavesialueelle, eli se tulee toimittaa kiinteistöltä pois. Poraustyössä on myös huolehdittava siitä, ettei rakennustyöstä ja lämpökaivon rakenteesta aiheudu vaaraa pohjavedelle. Vinoporauksessa energiakenttä täytyy olla kokonaisuudessaan kiinteistön omalla puolella. Maalämpöputkistossa käytetyn lämmönsiirtoaineen tulee olla ympäristölle ja pohjavedelle vaaratonta. Teksti Elyn lausunnosta: "Kalliolämpökaivon asentamisessa tulee huomioida, että suojaputkien liitosten tulee olla tiiviit. Ennen kuin keruuputkisto lasketaan kaivoon, tulee sen kunto olla tarkistettu ja tiiveys varmistettu koeponnistamalla. Koeponnistus tulee uusien putkiston laskun jälkeen. Lämmönsiirtoaineet aiheuttavat vuotaessaan riskin pohjaveden laadulle. Hankkeessa on syytä käyttää aina vähemmän haitallisia lämmönsiirtoaineita. Lämpöpumppu tulee varustaa järjestelmällä, joka hälyttää mahdollisista vuodoista lämmönkeruupiirissä. Mikäli keruuputkissa huomataan vuotoja, tulee asia korjata välittömästi. Vuodoista tulee ilmoittaa ympäristönsuojeluviranomaisille. Hankkeessa tulee varautua yllättäviin tilanteisiin, kuten esimerkiksi paineellisen pohjaveden esiintymiseen alueella. Laitteiston toiminnasta tulee pitää käyttöpäiväkirjaa, johon kirjataan mm.

huoltotoimet, mahdolliset häiriöt ja tehdyt korjaukset. Huollon ja laitteiston purkamisen yhteydessä lämmönsiirtoliuos on otettava talteen. Liuosta ei saa päästää maaperään. "

Aloituskokoukseen mennessä tulee toimittaa Lupapisteeseen lämmöntuottolaskelmat ja poraussuunnitelma. Lämmöntuottolaskelmassa selvitetään pumpun ja lämpökaivo/lämpökentän lämmöntuoton riittävyys rakennuksen energiantarpeeseen. Rakennustyön valmistuttua työnjohtajan tulee toimittaa tarkastusasiakirja ja porausraportti/pöytäkirja lupapisteeseen. Tarkastusasiakirjassa työnjohtaja varmentaa työn suoritetuksi suunnitelmien, lupaehtojen sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Loppukatselmuksessa tulee esittää maalämpöjärjestelmän laitteiston huolto- ja käyttöpäiväkirja.

Valmistelija Tapio Oikarainen

Päätöksen antaminen Päätös annetaan kuulutuksen jälkeen 25.06.2025, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 25.07.2025.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen 26.07.2025.

Käyttöönotto Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennenkuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Luvan voimassaolo Rakennustyö on aloitettava 26.07.2028 mennessä ja saatettava loppuun 26.07.2030 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

UTSJOKI 17.06.2025

Allekirjoittaja Tapio Oikarainen
vt. rakennustarkastaja

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikeus oikaisuvaatimukseen tekemiseen on:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla tai haltijalla;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnalla;
- naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta;
- muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa, sekä;
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Utsjoen kuntaan määräajan viimeisenä päivänä ennen kunnan aukioloajan päättymistä. Mikäli oikaisuvaatimus lähetetään postitse, on kirje jätettävä postiin niin aikaisin, että posti ehtii toimittaa sen oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen Sodankylän kunnan kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Päätöksen katsotaan tulleen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös on kuulutettu julkisella kuulutuksella.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos

oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Päätöksen tiedoksianto

Päätös on kuulutettu Utsjoen kunnan yleisessä tietoverkossa 19.06.2025.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on elinvoima- ja tekninen lautakunta. Oikaisuvaatimus toimitetaan:

Utsjoen kunta
Elinvoima- ja tekninen lautakunta
PL 41, 99981 Utsjoki
email: kunnanvirasto@utsjoki.fi
käyntiosoite: Virastotalo, Luossa 1a
aukioloaika: arkisin klo 9.00 - 15.00

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.