

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 11.03.2025 § 19

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 11.03.2025

§ 19

**Päätös maalämpöjärjestelmän jatkorakentamisen, toiminnan ja käytön keskeyttämisestä sekä velvoittamisesta vesilain mukaisen luvan hakemiseen**

813/11.03.01.00/2025

**Asian valmistelija / lisätietojen antaja**

vesiensuojelusuunnittelija Essi Krans, 0503836498

vesiensuojelupäällikkö Ismo Malin, 0505259579

**Päätös**

Esittelijän muutettu päätösehdotus hyväksyttiin lisätyllä oheismateriaalilla.

**Esittelijä**

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kempainen Mika

**Päätösehdotus**

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää määrätä maalämpöjärjestelmän jatkorakentamisen ja toiminnan keskeytettäväksi osoitteessa Sopenkorvenkatu 14, Lahti. Lisäksi rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää, että Onniasunnot Oy:n tulee hakea Etelä-Suomen aluehallintovirastolta (AVI) vesilain (587/2011 3. luku 2 §) mukaista lupaa maalämpöjärjestelmälle 30.4.2025 mennessä tai vaihtoehtoisesti poistaa järjestelmä käytöstä kokonaisuudessaan ja täyttää kairausreiät Lahden ympäristöpalveluiden ohjeistuksen mukaisesti 31.10.2025 mennessä. Lautakunta päättää, että järjestelmän käyttöä ei saa jatkaa ilman AVI:n myönteistä lupapäätöstä ja että järjestelmän lämmönsiirtonesteet on korvattava vedellä 31.5.2025 mennessä.

## Käsittely

Esittelijä muutti päätösehdotustaan kuulumaan seuraavasti: Rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää määrätä maalämpöjärjestelmän jatkorakentamisen ja toiminnan keskeytettäväksi osoitteessa Sopenkorvenkatu 14, Lahti. Lisäksi rakennus- ja ympäristölupalautakunta päättää, että Onniasunnot Oy:n tulee hakea Etelä-Suomen aluehallintovirastolta (AVI) vesilain (587/2011 3. luku 2 §) mukaista lupaa maalämpöjärjestelmälle 30.4.2025 mennessä tai vaihtoehtoisesti poistaa järjestelmä käytöstä kokonaisuudessaan ja täyttää kairausreiät Lahden ympäristöpalveluiden ohjeistuksen mukaisesti 31.10.2025 mennessä. Lautakunta päättää, että järjestelmän käyttöä ei saa jatkaa ilman AVI:n myönteistä lupapäätöstä ja että järjestelmän lämmönsiirtonesteet on korvattava vedellä ~~31.5.2025~~/31.8.2025 mennessä.

Asian käsittelyn yhteydessä todettiin, että pöytäkirjaan lisätään kokousasian oheismateriaaliksi Onniasunnot Oy:n saate ja Rototecin lausunto.

## Perusteluosa

Lahden kaupungin rakennusvalvonta on myöntänyt Onniasunnot Oy:lle 27.12.2024 toimenpideluvan (398-2024-718) 14 maalämpökaivon rakentamiselle kiinteistölle 398-26-667-22 osoitteessa Sopenkorvenkatu 14. Lahden ympäristöpalveluille Onniasunnot Oy:ltä puhelimitse annetun tiedon mukaan 10 kpl maalämpökaivoja ja putkistot on jo rakennettu sekä lämmönsiirtonesteet lisätty järjestelmään. Kiinteistö sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä Lahti-pohjavesialueella ja lähimmillään noin 300 m päässä pohjaveden muodostumisalueesta ja lähimmän vedenottamon suojavyöhykkeestä.

Pohjavesialueelle rakennettavat maalämpökaivot tarvitsevat aluehallintoviraston myöntämän vesilain (587/2011 3. luku 2 §) mukaisen luvan. Maalämpökaivot voivat

muuttaa pohjaveden laatua tai määrää niin, että muutos aiheuttaa pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai vedenkäytölle talousvetenä tai muita vesilain 3 luvun 2 §:n tarkoittamia yleisen tai yksityisen edun loukkauksia.

Vesilain mukaisen luvan hakemisen velvoitetta linjaa mm. KHO:n vuosikirjapäätökset v. 2015 (KHO:2015:150) ja 2019 (KHO:2019:37), joihin Ympäristöministeriö (julkinen kirje VN/26556/2020) on pyytänyt ELY-keskuksia kiinnittämään huomiota. Hämeen ELY-keskuksen linjaus on vesilain mukaisen luvan hakemisen velvoittaminen 1- ja 2-luokan pohjavesialueille maalämpöhankeissa riippumatta siitä, onko kyseessä pohjaveden muodostumisalue vai ei. Hämeen ELY-keskuksen näkemys on, että tässä tapauksessa ei ole aihetta poiketa luvan hakemisesta (puhelinkeskustelu 4.3.25, pohjavesiasiantuntija Tuomo P. Korhonen, Hämeen ELY-keskus).

Lahden kaupungin ympäristönsuojelumääräykset velvoittavat arvioimaan vesilain mukaisen luvan tarpeen, jos energiakaivoja on tarkoitus porata useita pohjavesialueelle. ELY-keskus tekee arvioinnin vesilain mukaisen luvan hakemisen poikkeamisesta. Onniasunnot Oy ei ole pyytänyt Hämeen ELY-keskukselta lausuntoa tai arviointia.

Maalämpöjärjestelmä voi aiheuttaa pohjaveden pilaantumista tai muuttumista, ja pohjavesialueilla on voimassa pohjaveden pilaamiskielto (ympäristönsuojelulaki 527/2014 17§). Lähialueella sijaitsee pilaantuneen maaperän kohteita, mikä lisää maalämpöjärjestelmän riskiä pohjavedelle eri pohjavesikerrosten mahdollisen sekoittumisen vuoksi. Lahti-pohjavesialueelle vuonna 2021 valmistuneen DRASTIC-haavoittuvuusanalyysin tulosten perusteella alue kuuluu keskinkertaiseen pohjaveden haavoittuvuusluokkaan (GTK/72/03.01/2017).

Kaikki päätösehdotuksessa mainitut määräajat on annettu pohjaveden suojelemiseksi. Toimija voi vesilain mukaisessa hakemuksessaan hakea samalla

valmistelulupaa, jolloin AVI lupaviranomaisena harkitsee, voiko järjestelmää jatkorakentaa tai käyttää lupapäätöksen jälkeen.

#### Toimijan kuuleminen

Toiminnan jatkaminen on kielletty viranomaisen alaisen viranhaltijan (vesiensuojelupäällikkö) väliaikaisella määräyksellä puhelimitse 4.2.2025, ja sähköpostitse on toimitettu ensimmäinen kuulemispyyntö 4.2.2025, jolloin kuulemisaika katsotaan alkaneeksi. Uusi, tarkennettu kuulemiskirje on lisäksi toimitettu postitse 17.2.2025. Toimijan vastine toimitettiin Lahden ympäristöpalveluille sähköpostitse 26.2.2025.

Onniasunnot Oy vastaa, että rakentamisen keskeyttämispäätös olisi perusteeton, koska järjestelmä on jo rakennettu ja valmis. Lahden ympäristöpalvelut huomauttaa, että toimenpidelupa on kuitenkin annettu 14 kappaleelle maalämpökaivoja ja tiedossa on, että valmiita kaivoja on tällä hetkellä 10 kpl. Jatkorakentamisen keskeyttämispäätöksellä estettäisiin järjestelmän laajentaminen. Lisäksi toimija vastaa, että järjestelmän toiminnan keskeyttämisestä aiheutuisi suurta taloudellista vahinkoa ja että kyseessä on merkittävä kehityshanke alueella. Koska järjestelmä ei sijaitse pohjaveden muodostumisalueella eikä toimijan mukaan aiheuta riskiä pohjavesille, ei olisi tarvetta vesilain mukaisen luvan hakemiselle aluehallintovirastosta. Onniasunnot Oy vastaa lisäksi, että Lahden rakennusvalvonnan myöntämä toimenpidelupa on lainvoimainen ja että tätä päätöstä ei saisi enää muuttaa. Lahden ympäristöpalvelut huomauttaa, että myönteinen toimenpidelupapäätös ei kuitenkaan poista tarvetta hakea vesilain mukaista lupaa AVI:sta. Maalämpöjärjestelmälle tarvitaan sekä toimenpidelupa että vesilain mukainen lupa luokitelluilla pohjavesialueilla.

#### Hallintopakkomenettely

Hallintopakkomenettelyyn edetään, jos Onniasunnot Oy ei jätä vesilain mukaista lupahakemusta Etelä-Suomen aluehallintovirastolle 30.4.25 mennessä tai

vaihtoehtoisesti ilmoita Lahden ympäristöpalveluille järjestelmän poistosta 30.4.25 mennessä.

#### Hallintosääntö

Lahden kaupungin hallintosäännön mukaan rakennus- ja ympäristölupalautakunta vastaa rakennusvalvontaviranomaiselle ja ympäristönsuojeluviranomaiselle kuuluvista tehtävistä (Lahden kaupungin hallintosääntö 1.1.-31.5.2025: Kaupunkiympäristön palvelualueen erillissäännöt 5§, s. 74).

#### Muutoksenhaku

Hallintovalitus

#### Toimenpiteet

Tiedoksi: Hämeen ELY-keskus