

Rakennus- ja ympäristölupalautakunta

Päätöspäivämäärä 13.05.2025 § 36

Lahden kaupunki, Rakennus- ja ympäristölupalautakunta, 13.05.2025

§ 36

Kehotus maalämpöjärjestelmän vesilain mukaisen luvan hakemiseen

813/11.03.01.00/2025

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

juristi Lauri Uski, 0444820789

Päätös

Esittelijän muutetun päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

rakennus- ja ympäristövalvonnan johtaja Kemppainen Mika

Päätösehdotus

Kehotus maalämpöjärjestelmän vesilain mukaisen luvan hakemiseen.

Lautakunta huomauttaa, että järjestelmän käyttö todennäköisesti vaatii AVI:n vesilain mukaisen myönteisen lupapäätöstä ja kehottaa Onniasunnot Oy:tä hakemaan vesilain (587/2011 3. luku 2 §) mukaista lupaa.

Lisäksi lautakunta päättää valtuuttaa rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan panemaan vesilain 14 luvun 4 § mukaisen hallintopakkoasian vireille.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Käsittely

Asian käsittelyn yhteydessä esittelijä muutti päätösehdotustaan kuulumaan seuraavasti: "Kehotus maalämpöjärjestelmän vesilain mukaisen luvan hakemiseen. Lautakunta huomauttaa, että järjestelmän käyttö todennäköisesti vaatii AVI:n vesilain mukaisen myönteisen lupapäätöstä ja kehottaa Onniasunnot Oy:tä hakemaan vesilain (587/2011 3. luku 2 §) mukaista lupaa. ~~Lisäksi lautakunta päättää valtuuttaa rakennus- ja ympäristövalvonnan johtajan panemaan vesilain 14 luvun 4 § mukaisen hallintopakkoasian vireille. Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti".~~ Puheenjohtaja tiedusteli lautakunnalta, voidaanko esittelijän muutettu päätösehdotus hyväksyä yksimielisesti. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti muutetun päätösehdotuksen.

## 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 maalämpöhankkeissa 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). ELY-keskus arvioi vesilain mukaisen luvan hakemisen poikkeamisesta. Asiassa ei ole pyydetty 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).

#### 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 vesilain mukaista lupaa edellytyksiä. Maalämpöjärjestelmälle todennäköisesti tarvitaan sekä toimenpidelupa että vesilain mukainen lupa luokitelluilla pohjavesialueilla.

### **Hallintopakkomenettely**

Hallintopakkomenettelyyn edetään, jos Onniasunnot Oy ei jätä vesilain mukaista lupahakemusta Etelä-Suomen aluehallintovirastolle kohtuullisessa ajassa.

### **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).

Rakennus- ja ympäristölupautakunta

Päätöspäivämäärä 13.05.2025 § 36

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

## Toimenpiteet

Ote: Onniasunnot Oy, Lauri Uski, Mika Kemppainen, Essi Krans

Ote: Vaasan hallinto-oikeus

Tiedoksi: Hämeen ELY-keskus