

Poikkeaminen kiinteistöllä 611-406-2-108, Pornainen/ Undantagsbeslut på fastigheten 611-406-2-108, Borgnäs

Rakennus- ja ympäristöjaosto 26.03.2026 § 29
2/10.03.00.02/2026

Valmistelu/lisätiedot Rakennusvalvontapäällikkö Pia Merikanto, puh. 0400 841 151 tai etunimi.sukunimi@askola.fi

Beredare Byggnadstillsynschef Pia Merikanto, tfn 0400 841 151 eller fornamn.efternamn@askola.fi

HAKEMUS

Kiinteistölle 611-406-2-108 haetaan poikkeamista Laidunalueen asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan energiakaivoihin perustavat lämmitysjärjestelmät ovat alueella kielletty.

ANSÖKAN

Undantagsbeslut ansöks för fastigheten 611-406-2-108 för att få avvika från bestämmelsen i detaljplaneområdet Laidunalue, enligt vilken värmesystem som bygger på energibrunnar är förbjudna i området.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka sijaitsee Pornaisissa Laidunalueen asemakaava alueella, Niittytie 8. Rakennuspaikan koko on 1654 m².

Kiinteistöllä on myönnetty rakentamislupa 10/2025, omakotitalolle 166 m² ja talousrakennukselle 43 m².

Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella.

BYGGPLATS

Byggplatsen är belägen i Borgnäs i detaljplaneområdet Laidunalue, på adressen Niittytie 8. Byggplatsen har en areal på 1 654 m².

Fastigheten har i oktober 2025 beviljats bygglov för att få uppföra ett egnahemshus på 166 m² och en ekonomibyggnad på 43 m².

Fastigheten är belägen utanför grundvattenområdet.

ASEMAKAAVA

Kiinteistö sijaitsee Pornaisten Laidunalueen asemakaava alueella AO/pv.

Pv-alueella on huomioitava pohjaveden suojeleminen. Tarkemmassa

suunnittelussa tulee huomioida Hyötinmäen pohjavesialueen

pohjavedenottamon vedenlaadun turvaaminen yleismääräysten 3 §:n

mukaisesti. Energiakaivoihin perustuvat lämmitysjärjestelmät sekä

maalaiset öljysäiliöt ovat alueella kiellettyjä.

3 § Suunnittelualue sijaitsee osittain yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella (pv).

Tällä alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Alueella toimittaessa on otettava huomioon ympäristönsuojelulain

pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säännökset. Pohjaveden laatua ja

määrää heikentävät toimenpiteet on kielletty. Pohjavesien kannalta

haitallisten aineiden ja jätteiden varastointi on kielletty.

DETALJPLANEN

Fastigheten är belägen i Borgnäs i detaljplaneområdet Laidunalue, i ett område som har beteckningen AO/pv.

I områden med beteckningen /pv ska man ta hänsyn till skyddet av

grundvattnet. Vid den närmare planeringen måste hänsyn tas till att

vattenkvaliteten i grundvattentäkten i Hyötinmäki grundvattenområde

säkerställs i enlighet med 3 § i de allmänna bestämmelserna.

Värmesystem som bygger på energibrunnar samt underjordiska oljecisterner är förbjudna i området.

3 § Planeringsområdet ligger delvis inom ett grundvattenområde (pv) som är viktigt för vattenförsörjningen i samhällen.

I detta område bör man ägna särskild uppmärksamhet åt skyddet av grundvattnet. Vid verksamhet i området ska man beakta förbudet mot förorening av grundvatten som anges i miljöskyddslagen samt bestämmelserna i vattenlagen. Åtgärder som försämrar grundvattnets kvalitet och kvantitet är förbjudna. Lagring av ämnen och avfall som är skadliga för grundvattnet är förbjuden.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSET

Rakennusjärjestyksen kohdan 8.4 mukaan pohjavesialueilla maalämpöjärjestelmissä ei saa käyttää sellaisia lämpönestiteitä, jotka ovat haitallisia pohjavedelle.

FÖRESKRIFTER I BYGGNADSORDNINGEN

Enligt punkt 8.4 i byggnadsordningen får det i jordvärmeanläggningar i grundvattenområden inte brukas värmeöverföringsvätskor som är skadliga för grundvattnet.

LAUSUNNOT

Ympäristönsuojelusihteerin lausunnon mukaan, lupa- ja valvontavirasto on vesilain mukaisen luvan harkintaa tehdessään todennut, että kiinteistö sijaitsee vedenottamoon nähden alavirran puolella eivätkä sijaitse pohjavesialueella, joten vesilain mukaista lupaa ei tarvita. Jos Pornaisten kunnan vesilaitos ei vastusta energiakaivojen poraamista tai maalämpökentän asentamista kiinteistölle, ei energiakaivojen poraamiselle tai maalämpökentän asentamiselle ole ympäristönsuojelusihteerin mielestä estettä. Asennuksessa tulee kuitenkin huomioida pohjavesialueen ja vedenottamon läheisyys, ja kohteeseen tulee tehdä maalämmön asentajan toimesta riskinhallintasuunnitelma, jossa huomioidaan vedenottamon ja pohjavesialueen läheisyys. Erityisesti tulee huomioida porauksen aikana syntyvät riskit, jotka liittyvät lähinnä porauksessa käytettäviin haitallisiin kemikaaleihin ja porauksen aikaisiin maanalaisten paineolojen muutoksiin. Lupa- ja valvontaviraston lausunnossa on huomioitu Hyötimäen vedenottamon sijainti. Kiinteistö sijaitsee vedenottamoon nähden alavirran puolella ja kiinteistöltä ei virtaa vettä vedenottamolle. Maalämpökaivo porataan kokonaisuudessaan pohjavesialueen ulkopuolelle, sitä varten ei tarvitse hakea Lupa- ja valvontavirastolta vesilain mukaista lupaa. Maalämpöpiirin asentaminen ei myöskään tarvitse vesilain mukaista lupaa.

UTLÅTANDEN

Det framgår av miljövärdsssekreterarens utlåtande att Tillstånds- och tillsynsverket vid prövningen av tillstånd enligt vattenlagen har konstaterat att fastigheten ligger nedströms i förhållande till vattentäkten och att fastigheten inte är belägen i ett grundvattenområde. Därför krävs det inget tillstånd enligt vattenlagen. Om vattenverket i Borgnäs kommun inte motsätter sig borring av energibrunnar eller installation av horisontella jordvärmekollektorer på fastigheten, finns det enligt miljövärdsssekreteraren inga hinder för borring av energibrunnar eller installation av en jordvärmeslang. Vid installationen måste man dock beakta närheten till grundvattenområdet och vattentäkten. Installatören av jordvärmesystemet måste upprätta en riskhanteringsplan för objektet, där hänsyn tas till närheten till vattentäkten och grundvattenområdet. Särskild hänsyn måste tas till de risker som uppstår under borringen, vilka främst rör de skadliga kemikalier som används vid borringen samt förändringar i de underjordiska tryckförhållandena under borringen.

I Tillstånds- och tillsynsverkets utlåtande har man beaktat läget av Hyötinmäki vattentäktanläggning. Fastigheten ligger nedströms i förhållande till vattentäktanläggningen och det rinner inte vatten från fastigheten till vattentäkten. Jordvärmebrunnen borrar i sin helhet utanför grundvattenområdet, varför det inte är nödvändigt att ansöka om tillstånd enligt vattenlagen hos Tillstånds- och tillsynsverket. Det krävs inte heller något tillstånd enligt vattenlagen för installation av en geotermisk krets.

PORNAISTEN KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO

Poikkeamislupa on käsitelty Pornaisten kunnanhallituksessa 10.03.2026 ja hallitus puoltaa hakemusta seuraavalla ehdolla: Poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, että hakija/lupakäsittelijä osoittaa luotettavasti (esim. asiantuntijaselvityksellä tai Lupa- ja viranomaisviraston lausunnolla), ettei maalämpöjärjestelmän rakentaminen tai käyttö aiheuta vaaraa pohjavedelle tai sen laadulle.

Kunta on pyytänyt lausunnon alueen kaavoittajalta, hän ei näe estettä poikkeamislualle, mikäli LVV-asiantuntija on tulkinnut maalämpöpumpun mahdolliseksi pohjavesialueen läheisyydestä huolimatta. Kaavan laatimisen yhteydessä otettiin huomioon korttelin 305 sijainti pohjavesialueella, vaikka kortteli 304 ei pohjavesialueeseen kuulukaan.

Kunta on pyytänyt lausunnon vesilaitokselta, jossa vesilaitos ei lähtökohtaisesti puolla poikkeamia ilman perusteltua syytä. Maalämpökaivon putkiston tiiveyttä tulee tarkastella säännöllisesti. Lähellä sijaitseva Hyötinmäen vedenottamo on Pornaisten vesilaitoksen osalta merkittävä ja mahdollisissa pohjaveden pilaantumisissa vaikutukset vesihuoltoon ovat merkittävät ja pitkäaikaiset.

UTLÅTANDE AV BORGNÄS KOMMUNSTYRELSE

Ansökan om undantagsbeslut behandlades i Borgnäs kommunstyrelse 10.03.2026 och kommunstyrelsen stödjer ansökan med följande villkor: En förutsättning för att undantagslov ska beviljas är att sökanden/tillståndsberedaren på ett tillförlitligt sätt (t.ex. genom en expertutredning eller ett utlåtande från Tillstånds- och tillsynsverket) visar att byggandet eller driften av jordvärmesystemet inte utgör någon fara för grundvattnet eller dess kvalitet.

Kommunen har begärt ett utlåtande från planläggaren för området, som inte ser något hinder för att bevilja undantagslov förutsatt att en VVS-expert har bedömt att en jordvärmepump är möjlig trots närheten till grundvattenområdet. Vid utarbetandet av planen beaktades det faktum att kvarter 305 ligger i grundvattenområdet, även om kvarter 304 inte ingår i grundvattenområdet.

Kommunen har begärt ett utlåtande från vattenverket, där vattenverket i princip inte stöder undantag utan välgrundad anledning. Jordvärmebrunnens rörsystem ska inspekteras regelbundet för att kontrollera tätheten. Det närbelägna Hyötinmäki vattentäkt är av stor betydelse för vattenverket i Borgnäs, och vid eventuella föroreningar av grundvattnet blir konsekvenserna för vattenförsörjningen betydande och långvariga.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (4 kpl) ja hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita. Kuuleminen on suoritettu RakL 64 § edellyttämällä tavalla.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna (4 st.) har hörts angående ansökan och inga anmärkningar eller klagomål har lämnats in. Hörandet har genomförts i enlighet med kraven i Byggl 64 §.

Esittelijä/ Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää rakentamislain (751/2023) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun poikkeuksen seuraavien lupaehtojen mukaisesti:

1. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.
2. Asennuksessa on huomioitava pohjavesialueen ja vedenottamon läheisyys. Kohteeseen tulee laatia maalämmön asentajan toimesta riskienhallintasuunnitelma, jossa otetaan huomioon vedenottamon ja pohjavesialueen läheisyys. Erityisesti tulee huomioida porauksen aikana syntyvät riskit, kuten porauksessa käytettävät haitalliset kemikaalit sekä porauksen aiheuttamat muutokset maanalaisten paineolosuhteiden osalta.
3. Hakija osoittaa luotettavasti (esim. asiantuntijaselvityksellä tai Lupa- ja viranomaisviraston lausunnolla), ettei maalämpöjärjestelmän rakentaminen tai käyttö aiheuta vaaraa pohjavedelle tai sen laadulle.
4. Energiakaivon putkiston tiiveys tulee tarkastaa asennuksen yhteydessä ja sitä tulee seurata säännöllisesti järjestelmän käytön aikana.
5. Energiakaivon porauksen saa suorittaa ainoastaan pätevätoimija ja kokenut toimija. Poraustyössä tulee noudattaa hyvää poraustapaa sekä varmistaa, ettei maaperään tai pohjaveteen pääse haitallisia aineita.

Perustelut

Energiakaivon sijoittamisella suunniteltuun paikkaan ei ole estettä rakentamislain 57 § mukaan.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia, kun toiminnassa noudatetaan lupapäätöksessä annettuja ehtoja.

Poikkeaminen asemakaavan määräyksestä on vaikutuksiltaan vähäinen, energiakaivo on maanalainen rakenne, jolla ei ole vaikutusta alueen kaavalliseen maankäyttöön tai rakennusoikeuden käyttöön.

Pornaisten kunnanhallitus on antanut puoltavan lausunnon hakemukseen. Lupa- ja valvontaviranomainen on osaltaan hyväksynyt energiakaivon poraamisen.

Poikkeaminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, eikä kiinteistö sijaitse pohjavesialueella.

Sovelletut oikeusohjeet Rakentamislaki 751/2023, rakennusjärjestys

Beslutsförslag

Byggnads- och miljösektionen beslutar bevilja ett undantagsbeslut enligt ansökan med stöd av bygglagen (751/2023) och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den på följande tillståndsvillkor:

1. Undantagsbeslutet gäller i två (2) år från den dag då detta beslut vinner laga kraft.
2. Vid installationen måste hänsyn tas till närheten till grundvattenområdet och vattentäktsanläggningen. Installatören av

jordvärmesystemet ska upprätta en riskhanteringsplan för objektet, där hänsyn tas till närheten till vattentäktanläggningen och grundvattenområdet. Särskild hänsyn ska tas till de risker som uppstår under borrningen, såsom skadliga kemikalier som används vid borrningen samt de förändringar i tryckförhållandena under marken som borrningen orsakar.

3. Sökanden ska på ett tillförlitligt sätt (t.ex. genom en expertutredning eller ett utlåtande från Tillstånds- och tillsynsverket) visa att byggandet eller driften av jordvärmesystemet inte utgör någon fara för grundvattnet eller dess kvalitet.

4. Tätheten hos energibrunnens rörledningar ska kontrolleras i samband med installationen och övervakas regelbundet under systemets drift.

5. Borrning av energibrunnar får endast utföras av behöriga och erfarna utövare. Vid borrhingsarbetet ska god borrhingspraxis följas och man ska säkerställa att inga skadliga ämnen tränger in i marken eller grundvattnet.

Motiveringar

Bygglagen § 57 utgör inget hinder för placering av en energibrunn på den planerade platsen.

Projektet medför inga olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Åtgärden leder inte heller till byggande med betydande konsekvenser eller medför betydande skadliga miljökonsekvenser, förutsatt att verksamheten bedrivs i enlighet med de villkor som anges i tillståndsbeslutet.

Avvikelsen från bestämmelsen i detaljplanen har ringa inverkan, eftersom energibrunnen är en underjordisk konstruktion som inte påverkar områdets planerade markanvändning eller utnyttjandet av bygggrätten.

Kommunstyrelsen i Borgnäs har gett ett jakande utlåtande om ansökan.

Tillstånds- och tillsynsverket har för sin del godkänt borrningen av energibrunnen.

Undantaget äventyrar inte likabehandlingen av markägarna, och fastigheten ligger inte i ett grundvattenområde.

Tillämpade rättsnormer	Bygglag 751/2023, byggnadsordning
Pååtös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Beslut	Godkändes enligt beslutsförslag.
Täytäntöönpano	Hakija, Pornaisten kunnanhallitus, Lupa- ja valvontavirasto
Verkställighet	Sökare, kommunstyrelsen Borgnäs, Tillstånds- och tillsynsverket