

Lupatunnus LP-091-2025-05893

Kiinteistötunnus 91-30-96-2

Kiinteistön osoite Tietokuja 2

Pinta-ala 1.5720 ha

Kaavatilanne Asemakaava

Hankkeeseen ryhtyvä

Toimenpide

Energiakaivo

Kiinteistön lämmitysjärjestelmä saneerataan kaukolämmöstä maalämpöjärjestelmään. Lisäksi kiinteistön jäähdytysverkot kytketään osaksi maalämpöjärjestelmää.

Tontille porataan energiakaivojärjestelmän 38 kpl energiakaivoja ja varalle jää 3 kpl. Energiakaivojärjestelmään liitetään rakennukset: Ratu 9301. Lupahakemuksen liitteenä on kaupunkimittauksen johtotietopalvelun laatima maalämmön rakennettavuusselvitys 20251148, jonka perusteella poraaminen on merkitylle kaivualueelle mahdollista.

Suunniteltu porauspaikka on seitsemää ja puolta metriä (7,5 m) lähempänä naapuritonttien 30-9901-0, 30-9903-3, 30-9903-100 ja 30-9904-1 rajoja. Tästä on hakemuksen yhteydessä toimitettu naapurien kirjalliset suostumukset. Lisäksi on tehty sopimus Helsingin Kaupungin kanssa maalämpökaivojen sijoittamisesta yleiselle alueelle.

Maalämpöjärjestelmä ei mahdu kokonaisuudessaan nykyiseen lämmönjakohuoneeseen ja laitteisto sijoitetaan läheiseen vedenjäähdytyskonehuoneeseen. Nykyiset vedenjäähdytyskoneet puretaan pois kyseisestä tilasta.

Uuteen lämmitysjärjestelmään liitetään lisäksi ilma-vesilämpöpumppu, joka sijoitetaan kiinteistön pihalle nykyisen vedenjäähdytyskoneen lauhduttimen tilalle.

Mikäli rakentamisluvan mukaisia varakaivoja on tarpeen porata, tulee energianriittävyys selvitys päivittää ennen varakaivojen poraustyön aloittamista. Mikäli energianriittävyys selvityksen perusteella varakaivoilla on vaikutusta naapureihin, tulee olla yhteydessä rakennusvalvontaa muutoslupan hakemiseksi.

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija
Rakennussuunnittelija

Tavanomainen
Tavanomainen

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija
Rakennussuunnittelija

[REDACTED], diplomi-insinööri
[REDACTED], diplomi-insinööri

Naapurien kuuleminen

Ilmoitus naapureille lupahakemuksen vireille tulosta on katsottu ilmeisen tarpeettomaksi hankkeen vähäisyys huomioon ottaen.

Päätös

Myönnetty

Haettu lupa myönnetään ja esitetyt pääpiirustukset hyväksytään rakentamisessa noudatettaviksi päätöksessä mainituin määräyksin.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 42 §, 43 §, 48 § ja 63 §

Vaadittu työnjohtaja

Vastaava työnjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloittamisilmoitus
Energiakaivon sijaintikatselmus
Loppukatselmus

Lupaehto

Rakennustyötä ei saa aloittaa, ennen kuin työtä johtamaan on hyväksytty vastaava työnjohtaja.

Aloittamisilmoitus

Hankkeeseen ryhtyvän on tehtävä aloittamisilmoitus, vähintään 3 arkipäivää ennen poraustyön aloittamista. ilmoitus ympäristövalvonnalle poraustyön tarkasta aloitusajankohdasta.

Aloittamisilmoitus tehdään samanaikaisesti sähköpostilla sekä rakennusvalvonnan talotekniikan tarkastusinsinöörille (katso tarkastusinsinöörin yhteystiedot Lupapisteestä) että ympäristövalvonnalle kymp.maaperavalvonta@hel.fi. Sähköpostissa ilmoitetaan kohteen osoite, lupatunnukset sekä poraustyön aloitusajankohdan päivämäärä. Aloittamisilmoitus rakennusvalvonnalle voidaan tehdä vasta kun rakentamislupa on lainvoimainen ja hankkeelle on hyväksytty vastaavatyönjohtaja.

Aloittamisilmoitukseen on myös lisättävä suunnitelma, jossa esitetään selkeästi kohteen porausveden käsittelyn lopulliset toimenpiteet: selkeytyskonttien koko ja määrä tai muu käsittelyjärjestely sekä mihin käsitelty vedet johdetaan tai mahdollisesti imeytetään.

Reiät on porattava paikkaan (kaivualue), jonka kaupunkimittaus on rakennettavuusselvityksen karttaotteeseen merkinnyt. Mikäli reikien porausvaiheessa tulee tarve poiketa pääpiirustuksen mukaisista määristä tai sijainneista, on otettava heti yhteys lupakäsittelijään, jotta rakennettavuusselvityksen päivitystarve voidaan selvittää ennen poraustyön suorittamista. Mikäli varakaivoja porataan, tulee ennen niiden poraamista päivittää energian riittävyys selvitys, toimittaa se Lupapisteeseen ja oltava yhteydessä lupakäsittelijään.

Edellä mainitut mahdolliset rakennusaikaiset muutokset (RAM), tulee ilmoittaa rakennusvalvontaan ajoissa. Mahdollinen RAM tulee olla käsitelty ennen loppukatselmusta.

Lopullinen kaivojen määrä on kirjattava tarkastusasiakirjaan ja sijainnit on merkittävä esimerkiksi kylillä rakennuksen sokkeliin.

Rakentamishankkeeseen ryhtyvän pitää pyytää kaupunkimittauspalveluilta, kymp.kami.asiakaspalvelu@hel.fi, reikää koskeva sijaintikatselmus ennen reiän peittämistä, jotta sen täsmällinen sijainti voidaan selvittää. Samalla kiinteistön omistajan on huolehdittava, että poraustyön suorittaneelta saamansa tieto porareian pituudesta ja porareian kaltevuudesta esitetään kaupunkimittauspalveluille karttatietojen päivittämistä varten.

Jos reikä porataan rakennettavuusselvityksen voimassaolon umpeuduttua, on hankkeeseen ryhtyvän varmistettava poraamisen edellytysten säilyminen. Se tapahtuu päivittämällä rakennettavuusselvitys kaupunkimittauspalveluilla.

Ympäristöhaittojen torjunta

Kiviainesta tai lietettä ei saa johtaa sellaisenaan suoraan vesistöön, mereen, ojaan, kadulle, hulevesi- tai jätevesiviemäriin. Lämpökaivon porauksessa syntyvä karkea kiviaines ja liete tulee käsitellä siten, ettei siitä aiheudu haittaa ympäristölle, naapureille tai viemäriverkolle. Porausveden kiintoaines ei saa tuulen tai sateen mukana levitä hallitsemattomasti ympäristöön.

Porausveden käsittelyssä on noudatettava pääkaupunkiseudun maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta (www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/asuminen-ja-ymparisto/ymparistonsuojelu/PKS-Maalampokaivojen-porausvesien-kasittelyohje.pdf). Poisjohdettavan porausveden tulee olla aistinvaraisesti tarkasteltuna kirkasta. Vesistöön ei saa laskea sellaista käsiteltyä porausvettä, joka on luonnonvesiä laadullisesti huonompaa.

Mikäli alueilla, joilla on syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta, tehdään energiakaivoja,

tulee energiakaivoporausten aiheuttama kulkeutumisriski pohjaveteen arvioida ennalta maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin yhteydessä. Mikäli energiakaivo on erillisellä ympäristönsuojeluviranomaisen kannanotolla hyväksytty tehtäväksi haitta-ainepitoiselle tai pilaantuneelle alueelle, tulee porauksen osalta toimia lausunnon mukaisesti sekä huomioida lietteen ja vesien asianmukainen käsittely haitta-aineiden poistamiseksi. Liete tulee toimittaa asianmukaiseen vastaanottoaikaan ja johtaa vesi joko jätevesiviemäriin tai poistaa muualle käsiteltäväksi.

Pintavesien pääsy pohjaveteen tulee estää asianmukaisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden avulla. Kaivon lämmönsiirtoaineena tulee käyttää ympäristölle mahdollisimman haitatonta ainetta kuten etanolia.

Lupamääräysten lisäksi toimijan on noudatettava seuraavia vaatimuksia:

Alueilla, joilla on todettu pilaantunutta maaperää tai haitta-aineita, tulee tutkimustulokset kuoritun pintamaan ja porauslietteen haitta-ainepitoisuuksista sekä loppusijoituspaikasta toimittaa ympäristöseuranta- ja -valvontayksikön maaperävalvonnan sähköpostiin: kymp.maaperavalvonta@hel.fi. Pilaantunutta lietettä ei saa sijoittaa maaperään ilman ympäristölupaa tai pilaantuneen maaperän puhdistamispäätöstä. Porausvesi, joka on peräisin pilaantuneelta alueelta, tulee joko johtaa jätevesiviemäriin HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän luvalla tai käsitellä ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla ennen ympäristöön johtamista. Käsiteltäväkään porausvesiä ei tule johtaa pilaantuneeseen maaperään. (Ympäristönsuojelulaki 16 §)

Meluntorjunta

Porausmelusta tulee tiedottaa ympäristön häiriytyville kohteille ja sen lisäksi melulle altistuvien hoito- ja oppilaitosten sekä muiden erityisen herkkien kohteiden kanssa on neuvoteltava ja sovittava tarvittavista meluntorjuntatoimenpiteistä.

Yöaikaan kello 22.00–7.00 ei saa käyttää mitään meluhaittaa aiheuttavaa konetta tai laitetta (mukaan lukien raskas ajoneuvoliikenne) ellei se ole liikenneturvallisuuden, liikenteen sujuvuuden tai muusta perustellusta syystä välttämätöntä.

Energiakaivojen porauksesta ei tarvitse tehdä meluilmoitusta, jos kyseessä on pelkästään saneerauskohde/energiaremonttikohde, jossa ei tehdä muita meluhaittaa aiheuttavia töitä, kuten esimerkiksi louhintaa. (Ympäristönsuojelumääräykset 17–22 §)

Polttoaineiden käsittely

Siirrettävä polttoainesäiliö on sijoitettava tiiviille alustalle, ellei säiliö ole rakenteeltaan valuma-altaallinen, kaksoispohjainen tai -vaippainen tai sijoitettu katettuun suoja-altaaseen. Säiliö on sijoitettava siten, että polttoaineet eivät pääse vahinkotilanteessa viemäriin tai vesistöön. Tankkauspaikoilla on oltava imeytysainetta ja kalustoa mahdollisten vuotojen keräämistä ja säilyttämistä varten. (Ympäristönsuojelumääräykset 11–12 §)

Mikäli porausvedet johdetaan vesistöön HSY:n hulevesiviemärin kautta, tulee tästä tehdä ilmoitus HSY:lle ennen porauksen aloittamista: monttuvesi@hsy.fi. Porausvesiä voidaan johtaa jätevesiviemäriin vain HSY:n verkko-osaston luvalla.

Mahdolliset puiden kaadot tulee tehdä Helsingin kaupungin puiden kaataminen tonteilta ohjeiden mukaisesti. Tarvittaessa tulee hakea maisemätyölupa tai maisemätyölausunto.

Rakennuksen läpiviennit ja rikottu maasto ennallistetaan, maanpintojen +-korkeudet eivät saa muuttua.

Mahdollisia avokalliopintoja ei saa rikkoa maalämpöä rakennettaessa.

Rakennettavuusselvityksen huomautukset tulee huomioida.

Energiakaivoporaustyömaiden valvonta

Valvontaviranomaiset tekevät pistokoeluonteisesti tai haittailmoitusten perusteella tarkastuksia poraustyömaille.

Käsittelijä
Päätätjä

Jorma Hynynen
Talotekniikkayksikön viranhaltijapäätös Jorma Hynynen
Rakennusvalvonta Helsingin kaupunki

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

26.9.2025
29.9.2025
viimeistään 5.11.2025
6.11.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 6.11.2028 ja saatettava loppuun 6.11.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisua saa vaatia se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Viranomaisen saa lisäksi vaatia oikaisua, jos laissa niin säädetään tai jos muutoksenhakuoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätöksen katsotaan tulleen oikaisuvaatimuksen tekemiseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivulla. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksessa ilmoitettavat tiedot

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Helsingin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on liitettävä valtakirja. Jos viranomaiselle toimitetussa sähköisessä asiakirjassa on selvitys asiamiehen toimivallasta asiamiehen ei tarvitse toimittaa valtakirjaa.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aiemmin toimitettu rakennusvalvontaan.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteella:

Helsingin rakennusvalvontapalvelut
PL 58234
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Työpajankatu 8, 00580 Helsinki
Vaihde: 09 310 2611
Sähköpostiosoite: rakennusvalvonta@hel.fi
Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän

vastuulla.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Sähköisesti (sähköpostina) toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.