



§ 547

Kiinteistö-, kortteli- ja aluekohtaiset maalämpöratkaisut Helsingissä -ohje

HEL 2022-011238 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

A

- hyväksyä Kiinteistö-, kortteli- ja aluekohtaiset maalämpöratkaisut Helsingissä – ohjeen noudatettavaksi Kaupunkiympäristön toimialalla. Ohje täydentää kaupunkiympäristölautakunnan tekemää päätöstä 01.02.2022 § 50.
- että maalämpöön liittyvää teknistä ohjeistusta voidaan edelleen kehittää ja päivittää kaupunkiympäristön virkatyönä.

B

- hyväksyä pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamisessa yleisille alueille noudatettavat yleiset ehdot sekä sijoittamiseen sovellettavat maksut liitteiden 2 ja 3 mukaisesti. Yleisiä ehtoja ja maksuja sovelletaan 1.12.2022 alkaen toistaiseksi.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Kaisa-Reeta Koskinen ja yksikön päällikkö Ilkka Vähäaho. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kaisa-Reeta Koskinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 22816
kaisa-reeta.koskinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistö kortteli aluekohtaiset maalämpöratkaisut
- 2 Yleiset ehdot
- 3 Hinnasto

Muutoksenhaku

A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



B

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunta kehotti päätöksellä 1.2.2022 § 50 kaupunkiympäristön toimialan ilmastoyksikköä valmistelevaan yhteistyössä muiden toimialan palveluiden kanssa ohjeen lähikiinteistöjä laajemmalle alueelle geo-/geotermistä energiaa tuottavien energiantuotantoyksiköiden sijoittamisen periaatteista sekä tuomaan ohjeen kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi syyskuun 2022 loppuun mennessä.

Tämän päätöksen pohjalta valmistellussa ohjeessa ”Kiinteistö-, kortteli- ja aluekohtaiset maalämpöratkaisut Helsingissä, Kaupunkiympäristön julkaisu 2022:24” selvennetään jo aikaisemmissa julkaisuissa annettuja käytäntöjä ja pyritään siihen, että kaupungin ohjeistuksessa olisi mahdollisimman vähän tulkinnan mahdollisuuksia. Aikaisempia ohjeita täydennetään myös siltä osin, että uusi ohje sisältää lisäohjeet ja sijoittamisperiaatteet lähikiinteistöjä laajemmalle alueelle energiaa tuottaville alueellisille tai kaukolämpöön liitettäville geo-/geotermisten energiantuotantoyksiköille. Näiden energiantuotantoyksiköiden toiminta palvelee lähikiinteistöjä laajempaa aluetta ja toiminnan lähtökohtana ja painopisteenä on liiketoiminnan voittoa tavoitteleva yritystoiminta energian tuotannossa.

Keskeinen keino Helsingin tavoitteessa kohti hiilineutraalisuutta on lämmityksen toteuttaminen uusiutuvilla energiamuodoilla. Maalämmön määrän moninkertaistaminen on tavoitteen saavuttamisen kannalta keskiössä

Vaikka Helsingin kaupunki on ollut viime aikoina edelläkävijä maalämmön käytön edellytysten luomisessa, edellyttää maalämpötavoitteeseen pääseminen (~15% Helsingin lämmitystarpeesta tuotetaan maalämmöllä vuonna 2030) määrätietoista työtä ja uusia avauksia maalämmön toteuttamisen helpottamiseksi. Keskeisimpiä tunnistettuja keinoja tavoitteen edistämiseksi on suurempien kiinteistökokonaisuuksien saaminen maalämmön piiriin sekä nykyisten maanalaiset tilavarausten uudelleen tarkasteltu tonttivarauksiin vertautuvina ja määräaikaisina varauksina. Tässä ohjeessa pyritään luomaan edellytyksiä kortteli- ja aluekohtaisten maalämpöjärjestelmien liiketoiminnalle.



Nyt kaupunkiympäristölautakunnalle esitettävässä päätösehdotuksessa esitetään seuraavia muutoksia nykyiseen käytäntöön:

- 1) Kaupunki tekee yleisen alueen käytöstä sijoitus- tai vuokrasopimuksen kiinteistön tai kiinteistöjen muodostaman konsortion kanssa, mikäli kiinteistö tai konsortion kiinteistöt käyttävät maalämpöjärjestelmää itse ja ovat aloitteellisia sopimusosapuolia kaupungin suuntaan. Kiinteistölä/konsortiolla voi olla maalämpötoimijoiden kanssa muita sopimuksia, joissa kaupunki ei ole osapuoli.
- 2) Kaupunki luovuttaa tarvittavat maa-alueet vuokraamalla alueellisen maalämpötoimijan käyttöön, mikäli maalämpötoimija investoi ja omistaa järjestelmän sekä myy energiaa sopimusasiakkaille. Tällöin maalämpötoimija on sopimusosapuoli kaupungin kanssa.
- 3) Omassa hallinnassa olevalta tontilta lähtevät yleisen alueen alle suuntautuvat kallistetut maa-lämpökaivot ovat maksuttomia, mutta niistä on tehtävä maksuton sijoitussopimus, tai ne sisällytetään yleiseltä alueelta lähtevien maalämpökaivojen maksulliseen sijoitus- tai vuokrasopimukseen.
- 4) Korkeintaan 9 maalämpökaivon sijoittamisesta yleiselle alueelle tehdään sijoitussopimus, jossa kertakorvaus on 1 000 euroa/kaivo.
- 5) Maalämpökaivoja koskevien sijoitussopimusten irtisanomisaika pidennetään 2 vuoteen.
- 6) Vähintään 10 maalämpökaivon muodostamasta energiakaivokenttää yleisellä alueella tehdään maanvuokrasopimus, jossa kiinteistön haltijan kanssa tehtävän sopimuksen vuokra on 50 euroa/kaivo/vuosi ja liiketoimintatarkoituksiin luovutettavan energiakaivokentän vuokra maalämpötoimijan kanssa perustuu kilpailutukseen tai ulkopuoliseen kiinteistöarviolausuntoon.
- 7) Yleiselle alueelle tulevien avoimen kierron energiakaivojen sopimusmuoto on vuokrasopimus, jossa vuokra on 500 euroa/kaivo/vuosi.
- 8) Maalämpökaivojen sijoittamisessa noudatetaan seuraavia suojaetäisyyksiä:
 - Yksittäisten, korkeintaan 1 000 metriä syvien, suljettujen pystymaalämpökaivojen minimietäisyys naapurin vastaisesta rajasta ja katualueen keskilinjasta ilman naapurin suostumusta on 7,5 metriä.
 - Vinoon porattujen maalämpökaivojen kohdalla 7,5 metrin minimietäisyys naapurin vastaiseen rajaan ja katualueen keskilinjaan mitataan kaivon keskisyvyyden kohdalta.



- Vinoon poratun kaivon alkupisteen minimietäisyys naapurin vastaisesta rajasta ilman naapurin suostumusta on 2,5 metriä.
- Avointen, eristämättömillä suojaputkilla varustettujen yksittäisten energiakaivojen minimietäisyys naapurin vastaisesta rajasta ja ka-tualueen keskilinjasta on 24 metriä ilman naapurin suostumusta.
- Energiakaivot ja -kentät tulee sijoittaa siten, että naapurikiinteistöillä säilyy yhtäläinen energiakai-vojen toteutusmahdollisuus huomioiden toteutettavien energiakaivojen vaikutusalue ja energianottomäärät.

Edellä kuvattujen periaatteiden noudattaminen edellyttää muutosta kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen 11.12.2018 § 639, jolla on edellisen kerran päätetty pysyväisluonteisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamisesta perittävistä maksuista ja sopimusehdoista. Sijoitusso-pimuksia koskeviin yleisiin ehtoihin (liite 2) lisätään maalämpökaivoja koskeva kahden vuoden irtisanomisaika ja hinnastoon (liite 3) lisätään maalämpökaivojen sijoittamisesta perittävät korvaukset.

Päätösehdotukseen sisältyy esitys mahdollisuudesta viranhaltijapäätöksillä ja toimialan työnjohdollisina ohjeistuksina muuttaa ja päivittää ohjeessa kirjattuja yksityiskohtia ja edelleen ohjeen pohjalta laadittuja kaupunkiympäristön toimialan työohjeita. Maalämpökaivot yleisillä alueilla Helsingissä ohje sisältää runsaasti yksityiskohtaisia kirjauksia, joiden toimivuus ja tarkoituksenmukaisuus voi muuttua ajan myötä tai ohje voi tarvita täydennyksiä kokonaan uusista huomioitavista asioista.

Toimivalta

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaan ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hinnoista, maksuista, vuokrista ja korvauksista sekä vapautuksesta toimialalle kohdistettavan maksun, korvauksen ja muun saatavan suorittamisesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Kaisa-Reeta Koskinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 22816
kaisa-reeta.koskinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kiinteistö kortteli aluekohtaiset maalamporatkaisut
- 2 Yleiset ehdot
- 3 Hinnasto

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

B

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Maka/Maankäyttöjohtaja