



01.02.2022

Asia/4

## § 50

### Maalämpökaivot yleisillä alueilla - ohjeen hyväksyminen

HEL 2021-007057 T 10 00 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä Maalämpökaivot yleisillä alueilla ohjeen ja sen periaatteet noudatettavaksi energiakaivojen ja energiakaivokenttien sijoittamisessa yleisille alueille Helsingissä.
- että maalämpöön liittyvää teknistä ohjeistusta ja asiakasprosessia voidaan edelleen kehittää ja päivittää kaupunkiympäristön virkatyönä.
- että Ilmastoyksikkö valmistelee laajassa yhteistyössä Kaupunkiympäristön toimialan muiden palveluiden kanssa ohjeen ja periaatteet lähikiinteistöjä laajemmalle alueelle energiaa tuottaville alueellisille tai kaukolämpöön liitettävälle geo-/geotermisten energiantuotantoyksiköiden sijoittamiselle Helsingissä.

Mikäli energiakaivokenttä sijaitsee yleisellä alueella, tehdään maanvuokrasopimus.

- Energiakaivokentällä tarkoitetaan vähintään 10 energiakaivon muodostamaa kokonaisuutta
- Tällöin käyttöoikeuden saaja maksaa kaupungille vuotuista vuokraa, jonka suuruusluokka vuoden 2021 hintatasossa on 50 euroa/energiakaivo/vuosi.

#### Käsittely

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Teen vastaehdotuksen koskien energiakaivojen maanvuokraa yleisillä alueilla:

"Mikäli energiakaivokenttä sijaitsee yleisellä alueella, tehdään maanvuokrasopimus.

o Energiakaivokentällä tarkoitetaan vähintään 10 energiakaivon muodostamaa kokonaisuutta

o Tällöin käyttöoikeuden saaja maksaa kaupungille vuotuista vuokraa, jonka suuruusluokka vuoden 2021 hintatasossa on 50 euroa/energiakaivo/vuosi."

Kannattaja: Risto Rautava



Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Kaisa-Reeta Koskinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 22816  
kaisa-reeta.koskinen(a)hel.fi  
Ilkka Vähäaho, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37811  
ilkka.vahaaho(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Maalämpökaivot yleisillä alueilla ohje

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä Maalämpökaivot yleisillä alueilla ohjeen ja sen periaatteet noudatettavaksi energiakaivojen ja energiakaivokenttien sijoittamisessa yleisille alueille Helsingissä.
- että maalämpöön liittyvää teknistä ohjeistusta ja asiakasprosessia voidaan edelleen kehittää ja päivittää kaupunkiympäristön virkatyönä.
- että Ilmastoyksikkö valmistelee laajassa yhteistyössä Kaupunkiympäristön toimialan muiden palveluiden kanssa ohjeen ja periaatteet lähikiinteistöjä laajemmalle alueelle energiaa tuottaville alueellisille tai kaukolämpöön liitettävälle geo-/geotermisten energiantuotantoyksiköiden sijoittamiselle Helsingissä.

**Esittelijän perustelut**

Kaupunkiympäristölautakunta kehotti 29.06.2021 kaupunkiympäristön toimialan ilmastoyksikköä valmistelemaan yhteistyössä muiden toimialan palveluiden kanssa ohjeen energiakaivojen sijoittamiseksi yleisille alueille tarvittavine sopimusmalleineen sekä tuomaan ohjeen kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi tammikuun 2022 loppuun mennessä.

Tämän päätöksen pohjalta on valmistelu ohje (Maalämpökaivot yleisillä alueilla Helsingissä, Kaupunkiympäristön julkaisuja 2021:20), johon on kirjattu perusteet ja ehdot, joiden perusteella voidaan toteuttaa yleisille alueille energiakaivokenttiä (tai niiden osia), jotka palvelevat lähialueen



kiinteistöjä. Lisäksi ohjeeseen on kirjattu se, minkälaisia selvityksiä hakijalta edellytetään. Ohje sisältää myös esimerkkejä suunnitelmista, kun maalämpöjärjestelmiä sijoitetaan viheralueille ja liikennealueille. Ohjeessa otetaan kantaa myös sopimuskäytäntöihin, käyttökorvauksiin ja irtisanomisehtoihin.

Yleisten alueiden käytön ohjeistuksen ohella on tarkoituksenmukaista samanaikaisesti myös edistää tonttien alueilla tehtävien energiakaivojen toteuttamista. Tähän liittyen on tämän ohjeen valmistelun aikana myös laadittu ehdotus energiakaivojen sijoittamisen helpottamiseksi tonttien alueilla siten että kaivot voidaan sijoittaa jatkossa myös välittömästi tontin rajan läheisyyteen. Lisäksi kaupungin tonttien luovutus-sopimukseen sisältyvän energiakaivo-ehdon muuttamiseksi on laadittu uusi ehto, joka osaltaan edistää ja kannustaa kaivojen toteuttamiseen tontin alueella. Uuden ehdon mukaisesti toimittuna kaupunki on jatkossa pelkästään tontin alueelle toteutettavan kaivon käyttöoikeuden irtisanomisen osalta velvollinen korvaamaan irtisanomisesta aiheutuvat välittömät vahingot.

Nyt kaupunkiympäristölautakunnalle esitettävässä päätösehdotuksessa esitetään seuraavia muutoksia nykyiseen käytäntöön:

- Kaupungin antamalla naapurin suostumuksella energiakaivoja voidaan sijoittaa alle 7,5 metrin etäisyydelle rajasta viheralueen, katualueen tai kaupungin omistaman tontin rajaan asti.
  - Edellytyksenä on edelleen se, että kaupunki antaa naapurin suostumuksen. Viheralueen ja katualueen osalta kaupunki lähtökohtaisesti antaa naapurin suostumuksen, ellei erityisiä esteitä ilmene. Kaupungin omistaman tontin suostumuksen osalta edellytetään, että tontilla ja sen vuokralaisella säilyy maalämmön toteuttamisen mahdollisuus.
  - Tontin vuokralaisen osalta riittää naapurinkuuleminen aikaisemmin edellytetyn naapurin suostumuksen sijaan.
- Energiakaivojen sijoittaminen yleisille alueille on mahdollista ohjeessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti
  - kallistamalla energiakaivot yleisen alueen puolelle ja
  - jos riittävää energiapeittoa ei voida muutoin saavuttaa niin, yleisille alueille voidaan sijoittaa joko osa energiakaivokentästä tai energiakaivokenttä kokonaisuudessaan. Yksittäisiä energiakaivoja porausten alkupisteineen ei sallita sijoitettavaksi yleiselle alueelle.



- Maalämpökaivojen sijoitus- ja maanvuokrasopimusten irtisanomiset yhdenmukaistetaan kahteen (2) vuoteen. Tämä edellyttää erillistä muutosehdotusta hallintosääntöön.
- Mikäli energiakaivoja kallistetaan yleisen alueen puolelle, tehdään sijoitussopimus.
  - Sijoitusoikeudesta peritään kertakorvaus, jonka suuruus määritetään kulloinkin voimassa olevan kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän hinnaston mukaisesti.
- Mikäli energiakaivokenttä sijaitsee yleisellä alueella, tehdään maanvuokrasopimus.
  - Energiakaivokentällä tarkoitetaan vähintään 10 energiakaivon muodostamaa kokonaisuutta
  - Tällöin käyttöoikeuden saaja maksaa kaupungille vuotuisia vuokraa, jonka suuruusluokka vuoden 2021 hintataulussa on 150 euroa/energiakaivo/vuosi.

Jatkossakaan kaikille yleisille alueille maalämpökaivoja ja keruuputkistoja ei ole mahdollista sijoittaa. Lähtökohtaisesti yksityisten toimijoiden hankkeet tulee toteuttaa siten, että myös muille, samaan yleiseen alueeseen rajoittuville tonteille jää mahdollisuus hyödyntää kyseistä geoneergioresurssia. Lisäksi yhteiskunnan kannalta tärkeiden toimintojen ja keskeisten julkisten rakennusten, kuten sairaaloiden ja koulujen geoneergiatarpeen ensisijaisuus tulee ottaa huomioon.

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.

Nyt laadittu ohje koskee energiakaivoja ja energiakaivokenttiä, jotka yleiselle alueelle sijoitettuna palvelevat lähialueen kiinteistöjä, ja kaivojen toteuttamisesta vastaavat tahot jotka myös käyttäjinä hyödyntävät kaivoista otettavaa energiaa. Ohjeen periaatteet eivät estä mahdollisen ylijäämäenergian myyntiä lähialueen kiinteistöjen ulkopuolelle. Lähikiinteistöjä laajemmalle alueelle energiaa tuottaville alueellisille tai kaukolämpöön liitettäville geo-/geotermisten energiantuotantoyksiköiden si-



joittamiselle Helsingissä on kuitenkin tarpeen laatia lisäohjeistus ja määrittää sijoitusperiaatteet. Näiden energiatuotantoyksiköiden toiminta palvelee lähikiinteistöjä laajempaa aluetta ja toiminnan lähtökohtana ja painopisteenä on liiketoiminnan voittoa tavoitteleva yritystoiminta energian tuotannossa.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Kaisa-Reeta Koskinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 22816  
kaisa-reeta.koskinen(a)hel.fi  
Ilkka Vähäaho, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37811  
ilkka.vahaaho(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Maalampokaivot yleisillä alueilla ohje

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Maalämpötyöryhmä/Manninen Rikhard

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 25.01.2022 § 39

Kaupunkiympäristölautakunta 29.06.2021 § 366

Kaupunkiympäristölautakunta 22.06.2021 § 358