



25.08.2022

## 51 §

### **Maalämmön osalta myönteisemmän uuden energiakaivoehdon sisällyttäminen tonttien, muiden kiinteistöjen ja alueiden luovutusasiakirjoihin**

HEL 2020-005532 T 10 00 00

Helsingin kaupungin alueet

## **Päätös**

### A

Tontit-yksikön päällikkö päätti

- kehottaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa otta-  
maan huomioon valmistelussa ja sisällyttämään Helsingin kaupun-  
gin alueella sijaitsevien tonttien, muiden kiinteistöjen ja alueiden  
maanvuokrauksia koskeviin erilaisiin luovutusasiakirjoihin, kuten ly-  
hyt- ja pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen, liitteenä 1 olevan  
maalämmön osalta tarkistetun ja edellistä myönteisemmän uuden  
energiakaivoehdon (maalämpöehdon) 1.9.2022 alkaen.
- oikeuttaa sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikön allekirjoit-  
tamaan maanvuokrasopimuksen muutokset, joilla sisällytetään liit-  
teenä 1 oleva sopimusehto voimassa oleviin maanvuokrasopimuk-  
siin energiakaivojen toteuttamiseksi, ehdolla että vuokralainen on  
allekirjoituksellaan hyväksynyt mainitut ehdot osaksi voimassa ole-  
vaa maanvuokrasopimusta ja sitoutunut niitä noudattamaan.
- ettei uutta energiakaivoehdot ole välttämätöntä sisällyttää muutosti-  
lanteissa voimassaoleviin maanvuokrasopimukseen, mikäli vuokra-  
alueelle ei toteuteta energiakaivoja (maalämpökaivoja).
- ettei uutta energiakaivoehdot sisällytetä sellaisiin maanvuokrasopi-  
muksiin, joiden vuokraehdoista on päätetty ennen 1.9.2022.
- että kaikkien maanvuokrasopimusten aikaisempaa maalämpöehdot  
tullaan jatkossa kuitenkin tulkitsemaan soveltuvin osin uuden ener-  
giakaivoehdon mukaisin vuokralaisen kannalta myönteisemmin pe-  
riaattein.

### B

Tontit-yksikön päällikkö päätti

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566



25.08.2022

- kehottaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa otta-  
maan huomioon valmistelussa ja sisällyttämään Helsingin kaupun-  
gin alueella sijaitsevien tonttien, soveltuvin osin muiden kiinteistöjen  
ja alueiden kauppoja sekä soveltuvin osin muita omistusoikeuden  
luovutuksia koskeviin luovutusasiakirjoihin, kuten kiinteistökauppo-  
jen esisopimuksiin ja kauppakirjoihin, liitteenä 2 olevan supistetun  
energiakaivoehdon (maalämpöehdon) 1.9.2022 alkaen.

**C**

Tontit-yksikön päällikkö päätti

- että tämä päätös korvaa kokonaan tontit-yksikön päällikön päätök-  
sen 23.4.2020 (18 §).

**Päätöksen perustelut**

Helsingin uudessa kaupunkistrategiassa 2021–2025 hiilineutraalisuus-  
tavoite aikaistettiin vuodesta 2035 vuoteen 2030. Tavoite on haastava,  
sillä marraskuun lopussa 2021 maalämmöllä tuotettiin kokonaislämmön-  
tarpeesta vain noin 1,8 %. Maalämmön osuus lämmitysenergian tar-  
peesta tulee nosta nykyisestä tasosta 130 000 MWh/vuosi tasolle  
1 000 000 MWh/vuosi kahdeksassa vuodessa. Uudessa kaupunkistra-  
tegiassa linjataan, että ilmastonäkökulma otetaan läpäisevästi osaksi  
kaikkea päätöksentekoa hallinnonalasta riippumatta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 1.9.2020 § 447 hyväksyä maaläm-  
pöryhmän ehdotuksessa 1 esitetyt maalämmön käytön edistämistä  
koskevat toimintamallit ja toimenpiteet ohjeellisesti noudatettavaksi  
kaupunkiympäristön toimialan eri palveluille. Tämän työn pohjalta on  
maalämmön käyttöä edistetty muun muassa muuttamalla kaupungin  
tontinluovutuksen ehtoja maalämpökaivoja sallivammaksi.

Energiakaivoja koskevista ehdoista kaupungin luovuttamilla tonteilla on  
päätetty viimeksi tontit-yksikön päällikön päätöksellä 23.4.2020 (18 §)  
27.3.2020 alkaen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 1.2.2022 § 50 hyväksyä Maaläm-  
pökaivot yleisillä alueille -ohjeen ja sen periaatteet. Ohjeen hyväksymi-  
nen oli jatkoa aiempien vuosien maalämpöryhmän työlle. Osana oh-  
jeistusta on kaupungin tontinluovutukseen sisältyviä ehtoja maaläm-  
mön osalta kehitetty vaiheittain edelleen myönteisemmäksi.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 12.4.2022 § 235 asuntotonttien  
maanvuokrauksen yleisiä periaatteita koskevan soveltamisohjeen ja  
uudet maanvuokrasopimuslomakkeet käyttöön otettavaksi 1.7.2022 al-



25.08.2022

kaen. Uusiin lomakkeisiin sisällytettiin tarkistettu maalämpöehto nimellä ”Energiakaivot”. Keskeinen muutos ehtoihin on se seikka, että jatkossa kaupungin irtisanoessa energiakaivojen käyttöoikeuden kesken vuokrasuhteen kaupungilla on jatkossa täysimääräinen korvausvelvollisuus siitä vuokralaiselle aiheutuvista välittömistä vahingoista, aiemman laitteen teknisen nykyyarvon korvausvelvoitteen sijaan. Sen sijaan kaupunki ei jatkossakaan korvaa asiassa mahdollisia välillisiä vahinkoja, kuten korvaavasta järjestelmästä aiheutuvaa energian käyttökustannusten ja/tai energiajärjestelmän ylläpitokustannusten nousua.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 12.4.2022 (235 §) jälkeen on Maalämpötyöryhmän työskentelyn jatkuessa todettu edelleen tarvetta tarkistaa ehdon sisältöä. Lisäksi käytäntö on vaihdellut sen suhteen, sisällytetäänkö maalämpöehto vuokrasopimusten lisäksi myös kaupungin myymien tonttien ja kiinteistöjen kauppakirjoihin. Uusi maalämpöehto oli vuoden 2020 linjausten mukaan tarkoitus sisällyttää jatkossa myös kauppakirjoihin, koska kaupungin intressit maanalaisten alueiden suhteen ovat periaatteessa samat riippumatta tontin luovutusmuodosta tai omistussuhteista. Koska energiakaivojen toteuttamista tulee edistää yhä enemmän ja kaupungin omia käytäntöjä on tarkistettu Maalämpötyöryhmän työn edetessä, on ilmeistä, että kiinteistön omistusoikeuden luovutustilanteissa ei ole enää tarpeen rajoittaa omistusoikeuden ulottuvuutta sisällyttämällä enää jatkossa samansisältöistä energiakaivoehdot kauppakirjoihin. Tämän päätöksen liitteestä 2 ilmenevän supistetun ehdon sisällyttäminen Helsingin kaupungin alueella tehtäviin tontin kauppakirjoihin ja soveltuvin osin vastaaviin muihin omistusoikeuden luovutusta koskeviin tilanteisiin, joissa kaupunki on kiinteistönluovuttajana, katsotaan jatkossa riittäväksi menettelytavaksi.

Energiakaivojen sijoittamisen edellytysten tarkastelun kuuluessa nykyisin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun maa- ja kallioperäyksikölle on tämän päätöksen yhteydessä syytä myös selvittää toimintatapaa tilanteissa, joissa voimassaolevaan maanvuokrasopimukseen halutaan, yleensä vuokralaisen hakemuksesta, lisätä käyttöoikeus energiakaivojen toteuttamiseen. Tätä varten sopimukset ja toiminnanohjaus -tiimin päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan vuokranantajan suostumus, jolla voidaan muuttaa voimassa olevaa maanvuokrasopimusta ehdoilla, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun maa- ja kallioperäyksikkö on puoltanut liitteenä 1 olevan käyttöoikeuden myöntämistä kyseisen maanvuokrasopimuksen kohteelle ja että vuokralainen on allekirjoituksellaan hyväksynyt mainitut ehdot osaksi voimassa olevaa maanvuokrasopimusta ja sitoutunut niitä noudattamaan.



25.08.2022

Kaikkien maanvuokrasopimusten aikaisempaa maalämpöehtoa tullaan jatkossakin tulkitsemaan soveltuvin osin uuden ehdon mukaisin, vuokralaisen kannalta myönteisemmin periaattein.

## Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.5.2018 (279 §) siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista toimivaltaansa antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa on yli yhden vuoden irtisanomisaika, jos kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet, tontit-yksikön päällikölle seuraavasti:

### Tontit-yksikön päällikkö

- päättää antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä sekä yritys- että asuintarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.5.2022 (§ 235) oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön tekemään asuntontteja koskeviin maanvuokrasopimuslomakkeisiin muutoksia, korjauksia ja täydennyksiä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.10.2017 (135 §) siirtää kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 6 kohdan toimivaltaa myydä tai vaihdossa luovuttaa kiinteistöjä tai rakennuksia tontit-yksikön päällikölle kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

Tämän vuoksi tontit-yksikön päällikkö on toimivaltainen päättämään tonttien vuokrasopimuksiin ja kauppakirjoihin/vaihtokirjoihin sisällytettävästä uudesta energiakaivoehdosta.

## Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrauksia koskeva uusi energiakaivoehto
- 2 Kauppoja koskeva uusi energiakaivoehto

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -

palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

25.08.2022

Tontit

Yksikön päällikkö

**Otteet****Ote**Kymp/Make/Pitkäaikainen vuok-  
raus**Otteen liitteet**

Liite 1

Liite 2

**Tiedoksi**Kymp/Maka/Make/Haapanen, Laiho, Pasuri, Aaltonen, Haaparinne,  
Vähäaho, Kurenlahti, Mäkituomas ja Tallila

Kymp/Maka/Myle/Rajala

Kymp/Maka/Aska/Piimies

Kymp/Palu/Ayp/Airaksinen

Kymp/Palu/Kami/Tolkki ja Talvitie

Kymp/Palu/Rava/Jaskanen



## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1**

## **OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI**

### **Pöytäkirjan 51 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

---

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@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



25.08.2022

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -  
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Tontit

Yksikön päällikkö

**Pöytäkirja**

8 (8)

25.08.2022

Timo Laiho  
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 26.08.2022.

**Postiosoite**

PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@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