

Maa-alueen vuokraaminen aurinkovoimapuistoa varten Skarta Energy Oy:lle

KH 17.12.2024 § 365
5441/10.00.02.02/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336:

Skarta Energy Oy on suunnittelemassa aurinkovoimapuistoa Laivajärven entisille maa-ainestenottoalueille ja osin alueella on myös Tornion kaupungilla maanomistusta. Yhtiö onkin esittänyt Tornion kaupungille noin 25 ha:n suuruisen alueiden ottamista mukaan aurinkovoimapuistoon ja niiden vuokraamista. Tekniset palvelut on käynyt kuluvan vuoden aikana neuvotteluja maanvuokrasopimuksesta ja vuokratatasaista yhtiön sekä myöskin keskustelun alueen suurimpien maanomistajien kanssa.

Skarta Energy on neuvottelujen pohjalta laatinut liitteen mukaisen maanvuokrasopimusluonnoksen ja esittää alueiden vuokraamista sopimusluonnoksen mukaan.

Vuokraus koskisi Tornion kaupungin omistamia tiloja 851-410-6-96 ja 851-410-6-34 ja vuokra-alue olisi pinta-alaltaan noin 25 ha. Vuokra-alueesta tulee kumminkin vielä rajata pois jo kolmannelle osapuolelle polttopuiden tuotantoa varten vuokrattu noin 4795 m²:n suuruinen alue, jonka sopimusta ei tällä hetkellä voi purkaa. Kulku vuokra-alueelle on ko. aurinkovoimapuiston vuokraamisesta huolimatta oltava jatkossakin mahdollinen. Lopullinen vuokra-alue eli aurinkovoimapuiston sekä sen rakennusten, rakenteiden ja rakennelmien, teiden ja sähkö- ym. linjojen paikat määräytyvät suunnittelutarveratkaisun, kaavan tai vastaavan lupamenettelyn mukaisesti ja ne merkitään karttaan. Vuokralainen esittää kartan vuokra-alueesta, joka käsitellään osapuolten yhteisessä neuvottelussa toimenpide-, rakennus- ym. lupien myöntämisen jälkeen. Vuokra-alueen kartta hyväksytään molempien osapuolten allekirjoituksin ja liitetään sopimukseen viimeistään 6 kuukauden kuluessa sen hyväksymisestä.

Alue vuokrattaisiin aurinkovoimapuiston rakentamiseksi ja ottamiseksi kaupalliseen tuotantokäyttöön. Vuokralaisella on oikeus valmistaa, asettaa paikalleen, asentaa, rakentaa, pystyttää sekä ylläpitää kaikki aurinkovoimapuistolle tarpeelliset laitteet, telineet ja perustukset vuokra-alueella, sekä rakentaa autoteitä, asentaa muuntoasemia, akkujärjestelmiä ja muita Aurinkovoimapuistolle tarpeellisia rakennuksia ja rakennelmia, ja vetää ja asentaa maahan sähkö- ja telejohtoja. Vuokralaisella on lisäksi oikeus ryhtyä kaikkiin muihin tarpeellisiin aurinkovoimatuotannon edellyttämiin toimenpiteisiin vuokra-alueella. Ainoastaan vuokralaisella on kyseinen oikeus käyttää vuokra-aluetta, ellei muuta sopimuksessa nimenomaisesti sovita.

Vuokra-aika on 50 vuotta ja vuokralaisella on oikeus pidentää alkuperäistä vuokra-aikaa 10 vuodella. Sopimusneuvottelut vuokra-ajan pidentämiseksi tulee aloittaa kirjallisella ilmoituksella viimeistään yksi vuosi ennen alkuperäisen sopimuskauden loppumista.

Sopimuksen voimaantulopäivä on se kalenteripäivä, jolloin sopimuksessa mainitut täytäntöönpanoehdot ovat vuokralaista tyydyttävällä tavalla toteutuneet, ellei vuokralainen ole nimenomaisesti luopunut jonkin mainitun ehdon täyttämättä jättämisestä:

- Aurinkovoimapuiston aurinkopaneeleiden rakentamiseksi sekä käyttöönottamiseksi tarvittaville laitteille, laitteistoille, rakennelmille ja rakennuksille myönnetty tarvittavat rakennusluvut ja/tai toimenpideluvat ovat lainvoimaisia
- Sähkönsiirrosta vastaava verkkoyhtiö on vahvistanut, että Aurinkovoimapuisto voidaan liittää sähköverkkoon vähintään erikseen sopimuksessa määritellyssä kokoluokassa
- Vuokralainen on tehnyt lopullisen investointipäätöksen Aurinkovoimapuiston rakentamiseksi

Sopimuksessa on myös vaiheittainen rakentamisvelvollisuus kohtien 4.1 ja 4.2 mukaan riippuen siitä, toteutuuko hanke suunnittelutarveratkaisulla vai asemakaavoituksen kautta. Näillä näkymin hanke on tarkoitus luvittaa suunnittelutarveratkaisumenettelyllä. Molemmissa tapauksissa vuokranantajalla ei ole välttämättä irtisanomisoikeutta, kuin vasta 10 vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta, riippuen siihen saakka täytyneistä tai täyttämättä jääneistä vaiheista.

Neuvottelujen jälkeen Skarta Energy esittää vuokraksi suunnitteluajalta 150 e/ha/vuosi ja lopullista vuokraa sopimuksen voimaantulopäivän jälkeen 1500 e/ha/vuosi. Vuokrataso on sidottu elinkustannusindeksiin. Esitetty vuokrataso on samaa luokkaa, mitä muiden kuntien maanvuokratasot ovat olleet julkisten lähteiden mukaan. Lisäksi tulee huomioida, että ko. entiset maanottoalueet ovat pohjavesialuetta, jonka tulevaisuuden muut käyttömahdollisuudet ovat sen vuoksi rajalliset.

Sopimusluonnoksen mukaan vuokralainen sitoutuu asettamaan purkuvakuuden kohdan 7.6 mukaisesti ja on euromäärältään rajattu vuokralaisen yhden vuoden lopullisen vuokran määrään mahdolliset asettamispäivään mennessä tapahtuneet indeksikorotukset huomioiden. Vuokralainen asettaa ja korottaa purkuvakuuden määrää seuraavasti:
 1.) 50 % vakuuden määrästä kun rakentaminen aloitetaan;
 2.) 50% vakuuden määrästä kun 10 vuotta on kulunut ensimmäisen vakuuserän asettamisesta

Sopimuksen päättyessä vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan viemään pois aurinkovoimapuistoon liittyvät laitteet ja rakennukset sekä muun omaisuutensa ja siistimään alueen. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan siivoamaan ja palauttamaan vuokra-alueen maanomistajalle siten, että vuokra-alue on vesitaloudeltaan ja kaikilta muilta olennaisilta olosuhteiltaan metsä- tai maatalouteen soveltuvassa kunnossa ja alkuperäisille puustoisille metsäosuuksille taimet istutettuna. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä käydään rakenteet läpi vuokranantajan kanssa siten, että poistettavista ja jätettävistä rakenteista sovitaan kirjallisesti. Tiet jäävät korvauksetta vuokra-alueelle vuokranantajan käyttöön, ellei muuta ole sovittu. Sopimuksen päättyttyä on vuokralainen velvollinen omalla kustannuksellaan poistattamaan lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin vuokraamisesta tehdyt merkinnät. Edellä mainitut toimenpiteet tulee suorittaa viimeistään vuoden kuluessa sopimuksen päättymisestä. Mikäli vuokralainen ei ole kahden vuoden kuluessa sopimuksen päättymisestä tehnyt yllä mainittuja toimenpiteitä, on vuokranantajalla oikeus siistiä vuokra-alue ja periä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Tällöin vuokranantajalla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Vuokranmaksuvelvollisuus päättyy ja vakuus vapautetaan, kun edellä mainitut toimenpiteet on saatettu loppuun ja osapuolet ovat sen yhdessä todenneet ja hyväksyneet.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus sellaisenaan vuokranantajaa kuulematta kolmannelle. Vuokralaisen tulee ilmoittaa siirrosta kirjallisesti vuokranantajalle 30 päivän sisällä siirron tapahtumisesta. Vuokralainen vastaa siitä, että siirronsaaja sitoutuu sopimuksen kaikkiin ehtoihin ja toimintatapoihin.

Sopimusehdot kaikkienensa ilmenevät liitteenä olevasta vuokrasopimusluonnoksesta.

Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmä on käsitellyt asiaa kokouksessaan ja on todennut, että sopimusta voidaan esittää hyväksyttäväksi kaupunginhallitukselle.

Liite	Vuokrasopimusluonnos
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kujala Jukka
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää tehdä Skarta Energy Oy:n kanssa perustettavan yhtiön lukuun liitteen mukaisen maanvuokrasopimuksen koskien tiloja 851-410-6-96 ja 851-410-6-34 aurinkovoimapuiston rakentamista varten maanvuokralain 258/66 5. luvun mukaisesti.</p> <p>Oikeutetaan kaupunginjohtaja tarvittaessa tekemään esitettyyn vuokrasopimukseen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkistuksia ennen allekirjoittamista. Sopimus voidaan allekirjoittaa heti päätöksen jälkeen, mutta sopimus sitoo kaupunkia vasta kun sopimusta koskeva päätös on lainvoimainen.</p> <p>Tarkistetaan pöytäkirja tämän pykälän osalta kokouksessa.</p>
Päätös	<p>Hyväksyttiin.</p> <p>Tekninen johtaja Markus Kannala saapui tämän asian käsittelyn aikana klo 17:16.</p> <hr/>