

Karhakkamaan tuulivoimapuiston maanvuokrasopimuksen tarkistaminen muutossopimuksella Tornio Karhakkamaa Tuuli Ky:n kanssa

KH 17.03.2025 § 93

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366336

Tornion kaupunki on tehnyt kaupunginhallituksen 2.9.2019 § 256 mukaan maanvuokrasopimuksen Tuuliwatti Oy:n kanssa koskien Karhakkamaan osayleiskaavaa ja sen tulevia voimalaitospaikkoja omistamiensa maiden osalta. Sopimus on allekirjoitettu 16.10.2019.

Hankeyhtiön vaihtuessa Tornio Karhakkamaa Tuuli Ky:ksi Tornion kaupunki on käynyt vuoden 2024 ja 2025 alussa neuvotteluja maanvuokrasopimuksen tarkistamisesta. Neuvotteluissa on ollut tarkoituksena päivittää vuokran määrää ja vakuusmenettelyjä, mutta samassa yhteydessä koko sopimusteksti on käyty läpi ja siihen on tullut lukuisia muitakin muutoksia ja tarkennuksia.

Oleellisimmat muutokset kohdistuvat vuokran määrään ja sen muodostumiseen, vuokra-alueeseen, sopimuksen irtisanomismahdollisuuksiin sekä toimenpiteisiin vuokrasopimuksen päättyessä (purkuvakuudet). Myös vuokra-alueen käyttöön vuokrauksesta huolimatta on tehty tarkennuksia. Käsitys myös on, että hankeyhtiö pyrkii tekemään ainakin pääosin vastaavansisältöiset ehdot muidenkin maanomistajien kanssa koko tuulipuiston alueella.

Maanvuokrasopimuksen tarkistus tehtäisiin liitteenä olevan muutossopimuksen allekirjoituksin.

Tarkistuksessa vuokra-alueeksi muodostuisi muutossopimuksen liitteenä oleva koko kaupungin omistama maa-alue Karhakkamaan alueella, jonka suunnitellaan sisältävän noin 25 tuulivoimalaitospaikkaa ja siihen tarvittavat tiet ja muun infrastruktuurin. Vuokra-alue on pinta-alaltaan noin 4050 ha ja koskee tiloja Lahjoitusmaa 851-401-22-2, 851-421-3-5 Karhakkamaa, Kalliopudas 851-421-4- ja Sällö ja Puuluoto 851-420-10-2. Laadittavan yleiskaavan edetessä ja lopullisen tuulipuiston alueen suunnitelmien valmistuttua vuokralainen ilmoittaa vuokranantajalle lopullisen vuokra-alueen. Lopullinen vuokra-alue voi olla liitteessä esitettyä aluetta pienempi ja lopullinen tuulipuiston alue voi erota liitteessä esitetyistä alueesta. Selvytyden vuoksi todetaan, että mikäli tuulipuiston aluetta pienennetään merkittävästi vuokra-alueella, myös vuokra-alueettakin pienennetään vastaavasti kuitenkin siten, että kaikki tuulipuiston tarvitsema infrastruktuuri pidetään vuokra-alueessa mukana.

Vuokra-aika on edelleen 50 vuotta, mutta vuokranantajalle on lisätty irtisanomismahdollisuus, mikäli tuulipuiston maanrakennustöitä ei ole aloitettu 15 vuoden kuluessa siitä, kun tuulipuiston yleiskaava on tullut lainvoimaiseksi. Vuokranantajalla on myös vuokran tai muiden saatavien maksujen viivästyessä mahdollisuus irtisanoa sopimus tietyin edellytyksin. Vuokralaisella on puolestaan oikeus irtisanoa vuokrasopimus yhden kuukauden irtisanomisajalla, mikäli vuokralainen päättää, tuulipuiston tai yksittäisen tuulivoimalaitoksen kehittämisen, rakentamisen tai operoinnin muodostuessa taloudellisesti tai teknisesti kannattamattomaksi tai kohtuuttomaksi, olla jatkamatta tuulipuiston kehittämistä tai olla rakentamatta vuokra-alueelle tuulivoimaloita.

Vuokran määräksi on neuvotteluissa päädytty 10000 euroa/tuulivoimala. Tuulivoimalakohtaisen vuosivuokran lisäksi vuokralainen maksaa tuulipuiston vuosivuokraa, jonka määrä on 10 000 euroa per jokainen tuulivoimala, jonka osalta vuokranmaksuvelvollisuus on alkanut. Tuulipuiston vuosivuokraa maksetaan vuokranantajalle vuokra-alueen pinta-alan suhteessa siihen koko Karhakkamaan tuulipuiston yleiskaava-alueen pinta-alaan, johon liittyen vuokralainen on solminut maanvuokra- tai käyttöoikeussopimukset kyseisen alueen maanomistajien kanssa.

Mikäli tuulivoimalaitosten maanrakennustöitä ei ole aloitettu viiden vuoden kuluessa siitä, kun tuulipuiston yleiskaava on tullut lainvoimaiseksi, vuosivuokra on 20% yleiskaava-alueelle kaavoitetun tuulipuiston vuosivuokrasta (eli 2000 euroa per tuulivoimala), joka maksetaan vuokranantajalle vuokra-alueen pinta-alan suhteessa siihen koko Karhakkamaan tuulipuiston yleiskaava-alueen pinta-alaan, johon liittyen vuokralainen on solminut maanvuokra- tai käyttöoikeussopimukset kyseisen alueen maanomistajien kanssa. Alennetun vuosivuokran vuokranmaksuvelvollisuus on voimassa tuulivoimalaitosten maanrakentamistöiden aloittamiseen asti tai kunnes maanvuokrasopimus irtisanotaan maanvuokrasopimuksessa sovittujen ehtojen mukaisesti.

Vuokra-alueen käytön osalta on tarkennettu vuokranantajan käyttömahdollisuuksia eli tavanomainen metsätalous, metsästys ja kalastus on edelleen mahdollista vuokrauksesta huolimatta.

Muutossopimukseen on lisätty purkuvakuus eli vuokranantajalla on oikeus vaatia vuokralaista asettamaan kullekin vuokra-alueelle rakennettavalle tuulivoimalaitokselle purkuvakuus, joka on suuruudeltaan 110000 euroa / tuulivoimalaitos. Kunkin yksittäisen tuulivoimalaitoksen vakuuden tulee olla voimassa, kunnes kyseinen tuulivoimalaitos on purettu muutossopimuksen kohdan 6 mukaisesti.

Purkuvakuus asetetaan neljässä erässä, jotka on lueteltu alla:

- Erä 1: 10% vakuuden yhteisarvosta, kun tuulivoimalaitoksen rakentaminen on alkanut (kohdan 4 mukaisesti)
- Erä 2: 40% vakuuden yhteisarvosta siihen päivään mennessä, kun tuulivoimalaitos on käyttöönotettu eli aloittanut kaupallisen sähköntuotannon
- Erä 3: 25% vakuuden yhteisarvosta, kun tuulivoimalaitoksen käyttöönotosta on kulunut kaksi (2) vuotta
- Erä 4: 25% vakuuden yhteisarvosta, kun tuulivoimalaitoksen käyttöönotosta on kulunut viisi (5) vuotta.

Vuokranantaja on velvollinen vapauttamaan vakuuden kunkin yksittäisen tuulivoimalaitoksen osalta yhden kuukauden kuluessa siitä, kun yksittäinen tuulivoimalaitos on purettu ja kohdan 6 mukaiset velvoitteet on vuokra-alueen, tai mikäli vuokra-alueella sijaitsee useampia tuulivoimalaitoksia kyseisen tuulivoimalaitoksen alueen, osalta täytetty.

Muutossopimus liitteineen kokonaisuudessaan on esityslistan liitteenä, josta selviävät lopulliset ehdot kaikkienensa.

Liite	Muutossopimusluonnos liitteineen
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kujala Jukka
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteen mukaisen muutossopimuksen Karhakkamaan 16.10.2019 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen ja oikeutetaan kaupunginjohtaja allekirjoittamaan muutossopimus.

Oikeutetaan kaupunginjohtaja tarvittaessa tekemään muutossopimukseen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkistuksia ennen allekirjoittamista.

Päätös

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 17.21.

Käsittelyn aikana kaupunginjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen:

Kaupunginhallitus päättää palauttaa asian valmisteluun.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 29.09.2025 § 327
5811/10.00.02.02/2025

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

Karhakkamaan maanvuokrasopimuksen muutossopimuksen eräisiin kohtiin on neuvoteltu hankeyhtiön kanssa uudelleenvalmistelussa korjauksia / tarkennuksia kaupunginhallituksen kokouksen 17.3.2025 § 93 perusteella.

Korjauksia / tarkennuksia on saatu neuvotelua liitteen mukaisen vertailutaulukon mukaisesti mm. seuraaviin kohtiin:

- vuokra-alueen pienentämiseen on asetettu ehto, että vuokra-aluetta voi pienentää yksipuoleisesti vain siltä osin jos lopullinen kaava-alue rajaa aluetta pois.
- Vuokra-aika on määräaikainen ja päättyy ilman irtisanomista. Vuokralaisella mahdollisuus ja etuoikeus saada neuvoteltua uusi sopimus, mikäli velvoitteet hoidettu.
- Kaadetun puutavaran osalta menettelytapoja tarkennettu. Tämän osalta lisäksi tiedoksi hanketoimijan mukaan, että yleensä hankkeissa järjestetään yhteismyynti maanomistajien kesken ja hanketoimija voi tarvittaessa/maanomistajien niin halutessa auttaa maanomistajia prosessissa.
- Purkuvakuudet on sidottu elinkustannusindeksiin sopimusluonnoksen mukaisella tavalla. Myös vakuuksien asettamisaikataulua on aikaistettu. Vakuuden oltava vuokranantajan hyväksymä. Myös vakuuksien päällekkäisyyttä (viranomaisen asettama vakuus) tarkennettu

Lisäksi on tarkennettu seuraavia ehtoja:

- Sopimuksen päättyessä ennallistaminen määritettyjen ehtojen lisäksi viranomaisen hyväksymällä tavalla
- Muille kiinteistöille kuin vuokra-alueelle sijoittuvista kaapelien linjauksista ja korvauksista sovitaan erikseen
- Lisätty vuokralaiselle velvoite vakuutuksista
- Jos tuulipuisto jaetaan ja tehdään toinen sopimus, tulee sopimukseen sisällyttää samat ehdot pl. ehdot, jotka vuokralainen on jo täyttänyt
- Lisätty vuokralaisen velvoite maaperän puhdistamiseen, mikäli maaperän pilaantuneisuutta tapahtuu

Muilta osin muutossopimus on 17.3.2025 kokouksessa esitetyn mukainen mm. rakentamisvelvoite ja sitä seuraava sopimuksen irtisanomis-mahdollisuus on ennallaan eli mikäli tuulipuiston maanrakennustöitä ei ole aloitettu viidentoista vuoden kuluessa siitä, kun tuulipuiston yleiskaava on tullut lainvoimaiseksi, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa tämä sopimus. Jo tätä ennen eli 5 vuoden kuluessa siitä kun tuulipuiston yleiskaava on tullut lainvoimaiseksi, vuosivuokra on 20% yleiskaava-alueelle kaavoitetun tuulipuiston vuosivuokrasta (eli 2000 euroa per tuulivoimala), ellei rakentamista ole vielä aloitettu.

Uusi muutossopimus kokonaisuudessaan on esityslistan liitteenä, josta selviävät lopulliset ehdot kaikkienensa.

Liitteet	Muutossopimus Vertailutaulukko
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kujala Jukka
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteen mukaisen korjatun muutossopimuksen Karhakkamaan 16.10.2019 allekirjoitettuun maanvuokrasopimukseen ja oikeuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan muutossopimus. Oikeutetaan kaupunginjohtaja tarvittaessa tekemään muutossopimukseen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkistuksia ennen allekirjoittamista.
Päätös	Tekninen johtaja Markus Kannala poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 14.03. Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian valmisteluun edellyttäen, että sopimukseen neuvotellaan muun muassa kehitysajan mukainen vuokra sopimuksen allekirjoituksesta alkaen.
