

Tuulivoimala-alueen maanvuokrasopimuksen tarkistaminen Rajakiiri Oy:n kanssa koskien tilaa Röyttä rn:o 56:88

232/02.07.00/2019

KH 25.03.2019 § 113

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

Rajakiiri Oy on vuokrannut 12.11.2008 Tornion kaupungilta 50 vuodeksi vesialueen Pirkkiön kylän Röyttä 851-420-56-88 tilasta suuruudeltaan noin 358 ha tuulivoimaloiden ja niiden vaatimien rakennusten ja rakennelmien rakentamista ja ylläpitämistä varten. Samaan aikaan Rajakiiri on vuokrannut vesialueen, joka rajoittuu kaupungin vuokraamaan alueeseen, Pirkkiön osakaskunnalta samaista tarkoitusta varten. Vuokramies eli Rajakiiri Oy on kirjannut vuokra oikeudet kiinteistörekisteriin.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokramies on velvollinen maksamaan vuokraa ns. tutkimusvaiheesta yhteensä 716 euroa/vuosi ja että tutkimusvaihe päättyy viimeistään 31.12.2017 saakka. Tämän jälkeen vuokra olisi ns. toteutusvaiheessa ja lopun vuokratuottoa 3 520 e/vuosi/tuulivoimala ensimmäisen 10 tuotantovuoden aikana, jonka jälkeen 5 720 e/vuosi vuokra-ajan päättymiseen saakka (vuoden 2018 elinkustannusindeksin keski-indeksin mukaan 6704 euroa). Tuotantovaiheen vuokranmaksu alkaa kun yksittäinen tuulivoimala on kytketty siirtoverkkoon ja on tuotantotoiminnassa.

Vuokrasopimuksen laatimisen jälkeen vesialueelle on vahvistettu osa yleiskaava, joka mahdollistaa tuulivoimaloiden rakentamisen. Osayleiskaavassa on merialueelle osoitettu yhteensä 14 tuulivoimalan paikkaa, joista 4 kpl sijoittuu Tornion kaupungin alueelle ja 10 kpl Pirkkiön osakaskunnan alueelle. Osayleiskaavan kustannuksista on vastannut Rajakiiri Oy.

Rajakiiri Oy ei ole toteuttanut yhtään tuulivoimalaa Tornion kaupungin eikä Pirkkiön osakaskunnan vuokra-alueelle. Sopimuksen mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus mikäli:

- vuokramies tekee ilmoituksen, jossa tämä ilmoittaa tuulivoimaloiden rakentamishankkeen raukeavan rahoitus- tai muusta vastaavista syistä tai
- mikäli ensimmäistä tuulivoimalaitosta ei ole rakennettu ja kytketty siirtoverkkoon 31.12.2017 mennessä. Jos tämä johtuu viran omaisista, teknisestä tai muusta kolmannen osapuolen aiheuttamista syistä sitoutuvat sopijapuolet neuvottelemaan vuoden 2017 aikana kohtuullisin ehdoin sopimuksen jatkamisesta 31.12.2020 saakka.

Maanvuokrasopimuksia ei ole irtisanottu ja Tornion kaupungin tekniset palvelut on tiedustellut Rajakiiri Oy:ltä loppuvuodesta, vieläkö hanke on ajankohtainen. Asiasta järjestettiin neuvottelu yhtiön, Tornion kaupungin teknisten palveluiden ja Pirkkiön osakaskunnan edustajan kanssa 5.2.2019, jossa yhtiön edustajat ilmoittivat, että ko.

Tornion edustan merialueelle sijoittuva ns. ”Kiiri” merituulivoimahanke on yhtiölle tärkeä ja edelleen ajankohtainen ja että voimassa olevia maanvuokrasopimuksia voitaisiin tarkistaa siten, että sopimuksien ns. tutkimusvaihetta jatkettaisiin.

Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmän näkemyksen mukaan Rajakiirin ja Tornion kaupungin välistä maanvuokrasopimusta voitaisiin esittää tarkistettavaksi siten, että tutkimusvaihetta jatkettaisiin vuoden 2025 loppuun saakka. Tutkimusvaiheen osalta vuokra esitetään nostettavaksi viivästymisen vuoksi 1675 euroon/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1948. Tutkimusvaiheen päättyessä 31.12.2025 vuokra muodostuisi voimassa olevan sopimuksen mukaisesti siten, että se olisi 6704 eu roa/vuo si/tuulivoimala sopimuksen loppuun saakka sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1948. Tuulivoimalakohtaisen vuosivuokran maksuvelvoite alkaa siitä, kun yksittäinen tuulivoimala on tuotantotoiminnassa ja kytketty siirtoverkkoon voimassa olevan sopimuksen mukaan. Mikäli ensimmäistä tuulivoimalaitosta ei ole rakennettu ja kytketty siirtoverkkoon 31.12.2025 mennessä, on vuokranantajalla oikeus yksipuolisesti purkaa sopimus tai mikäli vuokramies tekee ilmoituksen, jossa tämä ilmoittaa tuulivoimaloiden rakentamishankkeen raukeavan rahoitus- tai muusta vastaavista syistä.

Rajakiiri Oy on ilmoittanut 11.3.2019 sähköpostitse suostuvansa em. ehtojen mukaisesti sopimuksen tarkistukseen.

KAUPUNGINJOHTAJA TIMO NOUSIAINEN:

Kaupunginhallitus päättää, että maanvuokrasopimusta Rajakiiri Oy:n kanssa koskien tilaa Röyttä 851-420-56-88 tarkistetaan siten, että tutkimusvaihetta jatketaan vuoden 2025 loppuun saakka. Tutkimusvaiheen osalta vuokra peritään 1675 euroa/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1948. Tutkimusvaihe päättyy 31.12.2025 ja tämän jälkeen vuokra on 6704 eu roa/vuo si/tuulivoimala sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1948 sopimuksen loppuun saakka. Tuulivoimalakohtaisen vuosivuokran maksuvelvoite alkaa siitä, kun yksittäinen tuulivoimala on tuotantotoiminnassa ja kytketty siirtoverkkoon voimassa olevan sopimuksen mukaan. Mikäli ensimmäistä tuulivoimalaitosta ei ole rakennettu ja kytketty siirtoverkkoon 31.12.2025 mennessä, on vuokranantajalla oikeus yksipuolisesti purkaa sopimus tai mikäli vuokra mies tekee ilmoituksen, jossa tämä ilmoittaa tuulivoimaloiden rakentamishankkeen raukeavan rahoitus- tai muusta vastaavista syistä. Sopimuksen tarkistus edellyttää myös Pirkkiön osakaskunnan vastaavaa päätöstä asiasta ja kaupungin kanta osakaskunnassa on, että maanvuokrasopimusta Rajakiirin ja osakaskunnan välillä tarkistetaan samoin periaattein.

KAUPUNGINHALLITUS:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT:

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

TÄYTÄNTÖÖNPANO:

Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus
Otteet:
Rajakiiri Oy
Maankäyttöinsinööri

KH 13.04.2026
455/02.07.00/2026

Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@tornio.fi)

Hannu Markkula

Koska 19.8.2019 allekirjoitetun ja tarkistetun tuulivoimala-alueen maanvuokrasopimuksen määräaika on umpeutunut 31.12.2025 ja vuokranantajalla on oikeus yksipuolisesti purkaa sopimus, Tornion kaupunki päättää purkaa vuokrasopimuksen päättymään välittömästi.

Tornion kaupunki esittää, että osapuolten kesken käydään neuvottelut uuden vuokrasopimuksen laatimiseksi niin, että uusi vuokrasopimus vastaa ajantasaisia vastaavien vuokrasopimusten ehtoja.

Pirkkiön osakaskunnan hoitokunta on tehnyt kokouksessaan 11.2.2026 vastaavan päätöksen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Tornion kaupunki päättää purkaa Rajakiiri Oy:n kanssa tehdyn tarkistetun vuokrasopimuksen päättymään välittömästi. Kaupunki esittää, että osapuolten kesken käydään neuvottelut uuden vuokrasopimuksen laatimiseksi niin, että uusi vuokrasopimus vastaa ajantasaisia vastaavien vuokrasopimusten ehtoja.

Päätös
