

Maa-alueen vuokraaminen aurinkovoimalatuotannon suunnittelemiseksi Panimonmäen alueella, Skarta Energy Oy

EKIL 28.03.2024 § 47
244/10.00.02/2024

Valmistelijat

maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421, ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Skarta Energy Oy on pyytänyt kaupungilta lupaa vuokrata noin 7,1 hehtaarin suuruisen maa-alueen aurinkovoimalan tuotantolaitoksen suunnittelemiseksi kiinteistöllä 434-405-1-33. Alue on tällä hetkellä voimassa olevassa asemakaavassa viljelyskäyttöön tarkoitettua aluetta (kaavamerkintä MA). Hakijan ja kaupungin välinen 24.8.2022 allekirjoitettu aiesopimus maa-alueiden hankinnasta ja yhteistyöstä on rauennut 31.1.2023. Alueelle on vireillä asemakaava ja asemakaavan muutos, kaupunginosat 1 Pohjoistulli, 2 Itätulli ja 6 Uusikaupunki, Panimonmäen lähialueet (aurinkoenergian sijoittaminen), (elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätös 15.12.2022/190 §).

Kaupunkisuunnitteluosasto on neuvotellut hakijan kanssa vuokrattavan maa-alueen laajuudesta kaavoituksen tarkentuessa sekä muista maanvuokrauksen ehdoista. Kaavoituksen vireillä oloajan vuokrasopimuksen hinnoittelu on 1000 euroa/hehtaari.

Hakijan pyynnöstä kaupunki on tilannut puolueettomalta arvioitsijalta hinta-arvion tulevien maanvuokrakustannusten arvioimiseksi yrityksen kannattavuuslaskentaa varten. Arviokirja on laadittu 23.11.2023 Maanomistajien Arviointikeskuksen toimesta. Kaavan lainvoimaisuuden jälkeen vuokrataso on 2150 euroa/hehtaari ja vuokra-aika 30 vuotta.

Laitoksen käyttöönoton jälkeen vuokrahintaa tarkistetaan uudelleen, jolloin hinnoitteluperusteena käytetään voimalan tuotantokapasiteettiin liittyvää vuokrahinnoittelua + asemakaavan korttelialueelle määritettyä perusvuokraa. Kaikki vuokrahinnat sidotaan elinkustannusindeksiin ja tarkistetaan vuosittain.

Hakija on sitoutunut maksamaan kaavoitus- ja muita kustannuksia 50 000 euron kertakorvauksena kaupungille vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Muut vuokrasopimuksen ehdot on kirjattu liitteenä olevassa sopimusluonnoksessa. Sopimuksen määräaika on yksi vuosi allekirjoittamishetkestä ja sitä jatketaan tarvittaessa vuosittain, kunnes Panimonmäen asemakaavamuutos on saanut lainvoiman. Mikäli alueen asemakaavoitus tässä tarkoitettuun aurinkovoimalatuotantoon ei toteudu, sopimusta ei jatketa.

Liite 30

1. Vuokrasopimusluonnos
2. Vuokra-alueen liitekartta
3. Arviokirja (Maanomistajien Arviointikeskus 23.11.2023), salainen; JulkL 24.1 § 17 kohta

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää hyväksyä ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät 7,1 hehtaarin suuruisen maa-alueen vuokraamisen aurinkovoimalan suunnittelua varten hakijalle yhden (1) vuoden määräajaksi kerrallaan. Sopimusta voidaan jatkaa vuodeksi kerrallaan, kunnes asemakaavamuutos on saanut lain voiman. Vuokralainen maksaa kaupungille vuotuista vuokraa 7 100 euroa. Vuokrahintaa ja sopimusehtoja tarkennetaan kaavoituksen jälkeen erikseen hyväksyttävällä toteutusvaiheen ja edelleen käyttöönottovaiheen sopimuksella. Muun asemakaava-alueen luovutuksesta päättävä viranhaltija voi tehdä teknisiä muutoksia tässä päätettävään sopimukseen.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Käsittely Jäsen Wide esitti, että ehdotus palautetaan uudelleen valmisteluun. Jäsen Widen ehdotus ei saanut kannatusta.

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti hyväksyä ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että ne hyväksyvät 7,1 hehtaarin suuruisen maa-alueen vuokraamisen aurinkovoimalan suunnittelua varten hakijalle yhden (1) vuoden määräajaksi kerrallaan. Sopimusta voidaan jatkaa vuodeksi kerrallaan, kunnes asemakaavamuutos on saanut lain voiman. Vuokralainen maksaa kaupungille vuotuista vuokraa 7 100 euroa. Vuokrahintaa ja sopimusehtoja tarkennetaan kaavoituksen jälkeen erikseen hyväksyttävällä toteutusvaiheen ja edelleen käyttöönottovaiheen sopimuksella. Muun asemakaava-alueen luovutuksesta päättävä viranhaltija voi tehdä teknisiä muutoksia tässä päätettävään sopimukseen.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.
