

Arrende av markområde för planering av solkraftverksproduktion på Bryggeribackens område, Skarta Energy Oy

NLIN 28.03.2024 § 47

Beredning

markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421, och chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403

Skarta Energy Oy har begärt av staden tillstånd att arrendera ett markområde på cirka 7,1 hektar för planering av solkraftverks produktionsanläggning på fastighet 434-405-1-33. Området är i gällande detaljplan område avsett för odlingsanvändning (planbeteckning MA). Det 24.8.2022 undertecknade intentionsavtalet mellan den sökande och staden förföll 31.1.2023. För området finns en anhängiggjord detaljplan och ändring av detaljplan, stadsdelar 1 Norrtull, 2 Östertull och 6 Nystaden, Bryggeribackens närområden (område för solenergi), (näringslivs- och infrastrukturnämndens beslut 15.12.2022/190 §).

Stadsplaneringsavdelningen har förhandlat med den sökande om storleken av markområdet som ska arrenderas i och med att planläggningen blivit mer specifik och om de övriga villkoren för arrendet. Prisbestämningen i arrendeavtalet för tiden då planläggningen är aktualiserad uppgår till 1 000 euro/hektar.

På den sökandes begäran har staden beställt av en opartisk utvärderare en prisvärdering för att bedöma de kommande arrendekostnaderna för företagets lönsamhetsberäkning. Jordägarnas Värderingscentral utarbetade värderingsbrevet 23.11.2023. Efter planen vunnit laga kraft är arrendenivån 2 150 euro/hektar och arrendetiden 30 år.

Efter att anläggningen tagits i användning justeras arrendet igen, då man kommer att använda som arrendebestämningsgrund arrendebestämning som anknyter till kraftverkets produktionskapacitet + basarrendet preciserat för kvartersområdet i detaljplanen. Alla arrenden binds vid levnadskostnadsindexet och justeras årligen.

Den sökande har förbundit sig att betala till staden i samband med undertecknandet av arrendeavtalet planläggningskostnader och övriga kostnader som en engångsersättning på 50 000 euro.

Arrendeavtalets övriga villkor har tecknats i avtalsutkastet som finns som bilaga. Avtalets utsatta tid är ett år från tidpunkten för undertecknande och den fortsätts vid behov årligen, tills Bryggeribackens detaljplaneändring vunnit laga kraft. Om områdets detaljplanering för här avsedda solkraftsproduktion inte förverkligas, fortsätts avtalet inte.

Bilaga 30

1. Arrendeavtalsutkast
2. Bilagekarta över arrendeområdet
3. Värderingsbrev (Jordägarnas Värderingscentral 23.11.2023), sekretessbelagd; 24.1 § punkt 17 i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag	<p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar godkänna och föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de godkänner arrendet av ett markområde på 7,1 hektar för planering av solkraftverk till den sökande för en utsatt tid på ett (1) år i sänder. Avtalet kan fortsättas ett år i sänder tills detaljplanen vunnit laga kraft. Arrendatorn betalar ett årligt arrende på 7 100 euro till staden. Arrendet och avtalsvillkoren preciseras efter detaljplanläggningen med ett separat godkänt avtal för genomförandeskedet och vidare för ibruktagningsskedet. Tjänsteinnehavare som beslutar om annan överlåtelse av detaljplanerat område kan göra tekniska ändringar i avtalet som beslutas om här.</p> <p>Paragrafen justeras omedelbart.</p>
Behandling	<p>Ledamot Wide föreslog att förslaget återremitteras för ny beredning. Ledamot Wides förslag fick inget understöd.</p>
Beslut	<p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade godkänna och föreslå stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige att de godkänner arrendet av ett markområde på 7,1 hektar för planering av solkraftverk till den sökande för en utsatt tid på ett (1) år i sänder. Avtalet kan fortsättas ett år i sänder tills detaljplanen vunnit laga kraft. Arrendatorn betalar ett årligt arrende på 7 100 euro till staden. Arrendet och avtalsvillkoren preciseras efter detaljplanläggningen med ett separat godkänt avtal för genomförandeskedet och vidare för ibruktagningsskedet. Tjänsteinnehavare som beslutar om annan överlåtelse av detaljplanerat område kan göra tekniska ändringar i avtalet som beslutas om här.</p> <p>Denna paragraf justerades omedelbart.</p>

STST 22.04.2024 § 119	
<p>Bilaga nr 1. Arrendeavtalsutkast Bilagekarta över arrendeområdet Värderingsbrev (Jordägarnas Värderingscentral 23.11.2023), sekretessbelagd; 24.1 § punkt 17 i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet</p>	
Föredragning	<p>Tf stadsdirektör Elina Amnell-Holzhäuser</p>
Förslag	<p>Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner arrendet av ett markområde på 7,1 hektar för planering av solkraftverk till den sökande för en utsatt tid på ett (1) år i sänder.</p> <p>Avtalet kan fortsättas ett år i sänder tills detaljplanen vunnit laga kraft. Arrendatorn betalar ett årligt arrende på 7 100 euro till staden. Arrendet och avtalsvillkoren preciseras efter detaljplanläggningen med ett separat godkänt avtal för genomförandeskedet och vidare för ibruktagningsskedet. Tjänsteinnehavare som beslutar om annan överlåtelse av detaljplanerat område kan göra tekniska ändringar i avtalet som beslutas om här.</p>
Behandling	<p>Markanvändningsingenjör Antti Piippo deltog som inkallad i behandlingen av ärendet klockan 18.31–18.35.</p>

Beslut

Beslut enligt förslaget.

FM 15.05.2024 § 54
244/10.00.02/2024

Bilaga nr 2:

Arrendeavtalsutkast

Bilagekarta över arrendeområdet

Värderingsbrev (Jordägarnas Värderingscentral 23.11.2023),
sekretessbelagd; 24.1 § punkt 17 i lagen om offentlighet i myndigheternas
verksamhet

Förslag

Stadsfullmäktige godkänner arrendet av ett markområde på 7,1 hektar för
planering av solkraftverk till den sökande för en utsatt tid på ett (1) år i
sänder.

Avtalet kan fortsättas ett år i sänder tills detaljplanen vunnit laga kraft.
Arrendatorn betalar ett årligt arrende på 7 100 euro till staden. Arrendet
och avtalsvillkoren preciseras efter detaljplanläggningen med ett separat
godkänt avtal för genomförandeskedet och vidare för ibruktagningskedet.
Tjänsteinnehavare som beslutar om annan överlåtelse av detaljplanerat
område kan göra tekniska ändringar i avtalet som beslutas om här.

Behandling

Ledamot Roger Wide föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning.
Ledamot Håkan Karlsson understödde Wides återremitteringsförslag.

Ordföranden konstaterade att remitteringsförslaget fått understöd, så en
omröstning förrättas.

Omröstning:

JA (fortsatt behandling av ärendet): 31 röster.

NEJ (återremittering av ärendet): 4 röster.

Chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen deltog i
behandlingen av ärendet klockan 18.33–18.39.

Beslut

Beslut enligt förslaget.