

Alueen vuokraaminen aurinkovoimapuistolle Strömsbyssä

Kunnanhallitus 16.12.2024 § 409

943/10.00.02/2024

Valmistelija	kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)
Päätösehdotus	<p>Kunnanjohtaja Sailas Virpi</p> <p>Kirkkonummen kunnanhallitus päättää, että</p> <p>1 Kirkkonummen kunta vuokraa liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen ehdoin kiinteistöistä 257-481-1-120 PAR-RAK ja 257-481-1-45 STORMÄSSATORP lohkottavan noin 60970 m²:n suuruisen alueen Myrsky Energia Oy:lle, y-tunnus 3145261-6, maanvuokralain (256/1966, muutoksineen) 5 luvussa tarkoitetulla tavalla aurinkovoimapuiston suunnittelua, rakentamista, käyttöä, toimintaa, ylläpitoa, hallinnointia ja purkamista varten. Vuokra-aika on voimassa määräaikaisena 31.12.2059 saakka. Maanvuokrasopimus tulee voimaan vasta molempien osapuolten allekirjoituksella.</p> <p>2 päättää oikeuttaa ja valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään maanvuokrasopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja allekirjoittamaan sopimuksen.</p>
Käsittely	<p>Myrsky Energia Oy:n edustaja Minna Junnikkala osallistui teamsin kautta, ja esitteli asiaa, klo 16.38 – 16.49. Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen ja kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen olivat myös läsnä kokouksessa vastaamassa kysymyksiin.</p> <p>Kunnanvaltuuston puheenjohtaja Tony Björk poistui kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 16.49.</p> <p>Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja totesi, että keskustelun aikana on jätetty muutosehdotuksia seuraavasti:</p> <p>Varajäsen Kim Männikön muutosehdotus: Purkamisen kulut liian vähäisiä, vakuus minimi 50 000.-</p> <p>Lisäysehdotusta kannattivat Timo Haapaniemi, Matti Kaurila, Maija Jäntti, Anneli Granström ja Saara Huhmarniemi.</p> <p>Puheenjohtajan tiedustellessa muutosehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.</p> <p>Jäsen Matti Kaurilan lisäysehdotus: Kunnanhallitus päättää, että vuokrasopimukseen lisätään tieto alueen toimimisesta maanlajitysalueena, jolloin vuokralaisen tulee varautua alueella tapahtuviin painumiin. Lisäksi vuokrasopimukseen tulee lisätä tieto siitä, että tulevaisuudessa alue voi rajoittua kunnan maanlajitystoimintaan.</p>

Lisäsehdotusta kannattivat Anna Aintila, Maija Jännti, Kim Männikkö, Anneli Granström, Piia Aallonharja, Ulf Kjerin, Timo Haapaniemi, Kati Kaihlaranta, Saara Huhmarniemi ja Ari Harinen.

Puheenjohtajan tiedustellessa muutosehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös

Kirkkonummen kunnanhallitus päätti yksimielisesti, että

1

Kirkkonummen kunta vuokraa liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen ehdoin kiinteistöistä 257-481-1-120 PAR-RAK ja 257-481-1-45 STORMÅSSATORP lohkottavan noin 60970 m²:n suuruisen alueen Myrsky Energia Oy:lle, y-tunnus 3145261-6, maanvuokralain (256/1966, muutoksineen) 5 luvussa tarkoitetulla tavalla aurinkovoimapuiston suunnittelua, rakentamista, käyttöä, toimintaa, ylläpitoa, hallinnointia ja purkamista varten. Vuokra-aika on voimassa määräaikaisena 31.12.2059 saakka. Maanvuokrasopimus tulee voimaan vasta molempien osapuolten allekirjoituksella.

2

kunnanjohtaja oikeutetaan ja valtuutetaan tekemään maanvuokrasopimukseen vähäisiä tarkistuksia ja allekirjoittamaan sopimuksen

3

vuokrasopimukseen lisätään tieto alueen toimimisesta maanläjitysalueena, jolloin vuokralaisen tulee varautua alueella tapahtuviin painumiin. Lisäksi vuokrasopimukseen tulee lisätä tieto siitä, että tulevaisuudessa alue voi rajoittua kunnan maanläjitystoimintaan.

Lisäksi kunnanhallitus päätti yksimielisesti, että purkamisen kulujen vakuuden tulee olla vähintään 50 000 euroa.

Tiedoksi

Myrsky Energia Oy

Selostus

Tonttipalvelut on neuvotellut Myrsky Energia Oy:n kanssa aurinkovoimapuistolle tarvittavan noin 6,1 hehtaarin suuruisen alueen vuokraamisesta kunnan käytöstä poistetulle Strömsbyn maankaatopaikalle osoitteessa Pippurniemi 3. Vuokra-alue rajautuu länsisivultaan asemakaavan mukaisen maantiealueen (Upinniementie) reunaan sekä etelä- ja itäisivuiltaan alueelle johtaviin kunnan teihin.

Alue on yleiskaavassa pääosin yritystoiminnan aluetta (kaavamääräys PT) ja vähäiseltä osin lähivirkistysaluetta (kaavamääräys VL). Kantvikin osayleiskaavan nähtävillä olleessa luonnoksessa (29.11.2021 - 21.1.2022) alue oli osoitettu työpaikka-alueeksi (kaavamerkintä TP).

Kulku alueelle tapahtuu kunnan omaa tietä pitkin. Vuokralainen on velvollinen osallistumaan laitosten rakentamisaikana vuokra-alueelle johtavan noin 430 metriä pitkän kulkuyhteyden kunnossapitoon käyttönsä mukaisessa suhteessa. Laitosten rakentamisajan ulkopuolella tien käyttö on vähäistä ja satunnaista. Tien käytöstä kunta laatii erillisen sopimuksen.

Rakentamisen luvitus

Kunnan arvion mukaan aurinkovoimalahankkeen rakentamisen luvitus voitaisiin toteuttaa suunnittelutarveratkaisulla. Lisäksi muuntamoasemarakennukselle ja laitoksille tarvitaan rakennus- tai toimenpideluvat. Vuokralaisella ei ole oikeutta tarvittavaa muuntamoasemarakennusta lukuun ottamatta rakentaa rakennuksia vuokra-alueelle.

Suomessa alle 100 ha laajuisia hankkeita on luvitettu usein suunnittelutarveratkaisuin. Luvittamisen reitti ei kuitenkaan perustu pinta-alaan, vaan alueen olosuhteisiin. ELY-keskuksen ohjeistuksen mukaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä ei automaattisesti edellytetä teollisen mittakaavan (teho yli 1 MW) aurinkovoimalahankkeelle. Tässä tapauksessa kyseessä on pienen kokoluokan teollisen mittakaavan aurinkovoimalahanke (teho enintään 5 MW).

Strömsbyn maankaatopaikan käytöstä poisto

Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.6.2024 (§ 76) päättänyt Strömsbyn maankaatopaikan ympäristöluvan rauettamisesta. Alueelle jää edelleen kunnan käyttöön lumenkaatopaikka sekä risujen ja kantojen välivarastointi- ja haketuspaikka, jotka on huomioitu vuokra-alueen rajauksessa.

Maankaatopaikan maisemointisuunnitelman mukaiset toimenpiteet vieraslajien poistoiheen ja kylvöineen on tehty. Alueen hulevesien hallintaa varten tarvittavat ojien ja rumpujen rakentamis- ja parantamistyöt on tehty.

Vuokra-aika ja vuokran määräytyminen

Maanvuokrasopimuksen pituus on noin 35 vuotta vastaten arvioitua voimalan elinkaarta. Vuokrausehdoissa on eroteltu hankkeen suunnittelu- ja rakentamisaika ja tuotantoaika. Suunnittelu- ja rakentamisajalta vuokralainen maksaa vuosittaista vuokraa 600 euroa hehtaarilta. Tuotantovuokran maksuvelvollisuus alkaa, kun aurinkovoimapuiston ensimmäinen laitos on aloittanut kaupallisen sähköntuotannon. Tuotantovuokra on sidottu voimalan tuottamaan nettosähköenergiaan. Vuokralainen maksaa vuosittain tuotantoajan takuuvuokraa kuitenkin vähintään 1 200 euroa hehtaarilta. Suunnittelu- ja rakentamisajan vuokra ja takuuvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Muita vuokrausehtoja

Purkuoikeus:

Sopimuksessa määritelty suunnittelu-aika on kaksi vuotta sopimuksen allekirjoituksesta. Vuokralaisella on suunnittelu-aikana sopimuksen purkuoikeus. Lisäksi vuokranantajalla on purkuoikeus, mikäli vuokralainen ei ole suunnittelu-aikana jättänyt hakemusta surinkovoimapuistolle tarvittavasta suunnittelutarveratkaisusta tai mikäli vuokralainen ei ole hakenut rakennuslupaa aurinkovoimapuiston ensimmäisen laitoksen toteuttamista varten (kokonaan tai osittain) lainvoiman saaneen suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaikana.

Rahoituslaitoksen sijaantulo-oikeus:

Vuokran maksamisen laiminlyöntiin tai muuhun vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen oikeuttavaan olosuhteeseen liittyen sopimuksessa on ehto rahoituslaitoksen sijaantulo-oikeudesta.

Maanvuokrasopimuksen siirtäminen:

Maakaaren mukaan maanvuokrasopimuksen siirrettävyys kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta on vuokraoikeuden kiinnityskelpoisuuden edellytys. Vuokraoikeus on siirrettävissä oikeuksineen ja velvolluuksineen kolmannelle tai kolmansille vuokranantajaa kuulematta. Mikäli siirronsaajia on useita, vastaavat siirronsaajat tällöin vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämistä yhteisvastuullisesti.

Ennallistaminen:

Alueen ennallistaminen on saatettava päätöksen viimeistään yhden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen päättymisestä. Vuokralainen asettaa tässä ennallistamistoimenpiteitä koskevien velvolluuksiensa täyttämiseksi 30 000 euron suuruisen vakuuden vuokra-alueelle rakennettua vuokralaisen omistamaa laitosta ja sähköasemaa kohden. Ensimmäinen vakuuserä on 10 000 euroa on asetettava viimeistään rakentamisen aloittamisen hetkellä. Toinen vakuuserä 20 000 euroa tulee asettaa viiden vuoden kuluttua ensimmäisen vakuuserän suorittamisesta. Vakuus sidotaan elinkustannusindeksiin.

Uudelleen vuokraus:

Vuokralaisella on vuokrakauden päättyessä etuoikeus saada alue uudelleen vuokralle, mikäli vuokralainen on täyttänyt sopimuksen mukaiset velvoitteensa ja alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Esityslistan liitteet:

- maanvuokrasopimus

Esityslistan oheismateriaali:

- vuokra-alueen ilmakekuva 2023
- ote yleiskaavasta
- asemapiirrosluonnos, 3.9.2024
- valokuvia maastokatselmukselta
- Myrsky Energia Oy:n esitys

Päätöshistoria