

Maa-alueen vuokraaminen aurinkovoimalalle, Salo Rahkasuo 409-3-70 ja 409-3-15

Kaupunkikehityslautakunta 13.12.2022 § 234
5568/10.00.02.02/2022

Valmistelija

Maankäyttöpalveluiden johtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi, 02 778 5617 ja tonttipalveluinsinööri Mikko Aaltonen, mikko.aaltonen@salo.fi, 02 778 5402.

Forus Oy:llä on hankesuunnitelma aurinkovoiman toteuttamiseksi Isokylässä sijaitsevan Rahkasuon alueelle. Yritys on neuvotellut alueen yksityisten maanomistajien lisäksi myös Salon kaupungin kanssa. Hanketta esiteltiin ensimmäisen kerran kaupungin, kaupunkikehityksen sekä rakennusvalvonnan johdolle 19.9.2022. Tarkentava jatkoneuvottelu pidettiin 4.11.2022.

Kyse on kaupungin omistaman, Rahkasuolla sijaitsevan maa-alueen varaamisesta ja myöhemmin vuokraamisesta mahdolliselle aurinkovoimalahankkeelle. Hanke tekee vastaavia vuokrasopimuksia myös muiden maanomistajien kanssa eli kaupungin maa-alueen vuokraaminen olisi vain osa hankkeen vaatimista maa-alueista.

Salon kaupungin osalta hanke koskee kiinteistöjä 409-3-15 ja 409-3-70. Kiinteistöjen pinta-ala on noin 25 ha, mutta hankealue on suuruudeltaan noin 12 ha, sijoittuen kiinteistöjen pohjoisosiin. Voimassaolevan yleiskaavan mukaan alue sijaitsee kokonaisuudessaan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on lisäksi vedenottamon suojelualue. Noin puolet suunnitellusta hankealueesta sijaitsee pohjavesialueella.

Käytyjen neuvotteluiden perusteella alueen varauksesta ja vuokrauksesta ehdotetaan seuraavaa:

- Alueen varauksesta maksetaan kaupungille 2400 €:n varausmaksu. Varausmaksu jää kaupungille, mikäli varaus ei johda vuokraukseen. Varausaika on viisi vuotta.
- Vuokrasopimus on laadittava ennen varausajan päättymistä, muutoin sopimus raukeaa. Varaajalla on oikeus pyytää pienemmän alueen vuokraamista, mitä varaus koskee. Tässä tilanteessa maanomistajan haltuun jäävän alueen on kuitenkin säilyttävä yhtenäisenä ja sinne on oltava kulkuyhteys.
- Vuokra-aika on 35 vuotta 15 vuoden optiolla ja 2 vuoden ennallistamisajalla.
- Alueen vuosivuokra on 680 €/ha. Vuosivuokra sidotaan kuluttajahintaindeksiin allekirjoituskuukauden mukaan (12 ha = 8 160 €/vuosi).
- Mikäli yritys tekee toisen maanomistajan kanssa samalla alueella sopimuksen korkeammalla hinnalla, tullaan myös kaupungin vuokrasopimus korottamaan vastaavalle tasolle.
- Alue vuokrataan puuttomana. Puun myyntitulot jäävät maanomistajalle.

Vuokrasopimuksen mukaisella alueella on voimassaoleva metsästysvuokrasopimus, joka voi jatkua edelleen, vaikka hanke toteutuisikin. Lisäksi hankealueen eteläosassa on vedenottamon syöttövesiputki. Salon Veden mukaan olemassa olevien johtojen ympärille pitää jäädä vapaata tilaa 10 metriä johdon molemmin puolin. Kaupunki on lisäksi pyytänyt lausunnon metsän arvosta, joka on tämän esityslistan liitteenä.

Tässä vaiheessa ei oteta kantaa hankkeen vaikutuksiin. Hanke etenee, jos toimija saa maa-alueiden sopimukset kaikilta osin kuntoon ja päättää jatkaa hankkeen edistämistä. Mikäli näin käy, vaikutusten arviointi tulee eri käsittelyyn suunnittelutarveratkaisun ja lupakäsittelyn kautta.

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä, Forus Oy:n kanssa aurinkovoimalahanketta varten tehtävän, maa-alueita 409-3-70 ja 409-3-15 koskevan vuokrasopimuksen liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti ja valtuuttaa kaupunkikehitysjohtajan allekirjoittamaan sopimuksen Salon kaupungin puolesta. Lopulliseen allekirjoitettavaan sopimukseen voidaan tehdä teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät vaikuta kaupungille sopimuksessa syntyviin velvoitteisiin.
Päätös	Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen. Kokous keskeytettiin neuvottelutauon ajaksi klo 18.03-18.08. Maija Kymäläinen saapui tämän asian käsittelyn aikana klo 17.43. Raimo Inkinen poistui tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.09.
Tiedoksianto	Forus Oy Valmistelijat