

Maa-alueen vuokraaminen aurinkovoimalalle, Perniö Kaurapelto 561-1-321

Kaupunkikehityslautakunta 24.10.2023 § 165

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

Renetec Oy:llä on hanke aurinkovoimalan toteuttamiseksi Perniön Kaurapellon alueelle. Yritys on neuvotellut hankkeesta Salon kaupungin kanssa. Hankkeesta keskusteltiin ensimmäisen kerran maankäyttöpalvelujen johtajan kanssa 28.8.2023.

Kyse on kaupungin omistaman Kaurapellon alueen kaavoitetuista tonteista sekä sen lisäksi alueen länsipuolella sijaitsevasta peltoalueesta, joka on tällä hetkellä vuokrattuna maanviljelyskäyttöön. Alue on tarkoitus ensin varata ja myöhemmin vuokrata.

Varattavan/vuokrattavan kiinteistön 561-1-321 pinta-ala on 81 102 m². Kiinteistöstä vuokrataan muu osuus, paitsi Kaurapellonpolun loppuosa, ja se koostuu noin 45 600 m² suuruisesta asemakaavoitetusta alueesta sekä asemakaavan ulkopuolisesta peltoalueesta, jonka pinta-ala on noin 29 500 m². Asemakaavoitettu alue muodostuu katualueesta sekä TYK- ja KLT-tonteista. Peltoalueella ei ole asema- eikä yleiskaavaa.

Alueen varauksesta ja vuokrauksesta käytyjen neuvotteluiden perusteella ehdotetaan seuraavaa:

- Valmisteluaikana Renetec Oy selvittää vuokra-alueen soveltuvuuden aurinkovoimakäyttöön. Valmisteluajan pituus on enintään 12 kuukautta. Valmisteluajan jälkeen alueen varauksesta maksetaan kaupungille 150 €/alkava kuukausi. Varausmaksu on sidottu elinkustannusindeksiin sopimusluonnoksen mukaisesti.
- Vuokra-aika on 30 vuotta. Vuokra-aika alkaa, kun vuokra-alueelle rakennettu aurinkovoimala on valmis ja sen sähköntuotanto on olennaisilta osin käynnistynyt ja ensimmäinen aurinkovoimala on toiminnassa.
- Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta enintään viidellä vuodella kaksi kertaa.
- Alueen vuosivuokra on 7480 € sidottuna elinkustannusindeksin vuosikeskiarvon 2022 pistelukuun 2161.

Tässä vaiheessa ei oteta kantaa hankkeen vaikutuksiin. Hanke etenee, jos toimija saa sopimukset kaikilta osin kuntoon ja päättää jatkaa hankkeen edistämistä. Mikäli näin käy, vaikutusten arviointi tulee käsitteilyyn eri lupakäsittelyjen kautta.

Esityslistan liitteet

- sijaintikartta
 - liitekartta, määräala kiinteistöstä 561-1-321
- Oheismateriaali
- maanvuokrasopimus

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja

Päätösehdotus Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä, Renetec Oy:n kanssa aurinkovoimalaa varten tehtävän, maa-alueen 561-1-321 koskevan vuokrasopimuksen liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti ja valtuuttaa kaupunkikehitysjohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä muutoksia.

Päätös Pekka Salomaa ehdotti Jarkko Anttilan kannattamana seuraavaa:
Kaupunkikehityslautakunta lähettää asian uudelleen valmisteluun, jotta
1) tarkastellaan hankkeen vaihtoehtoisia soveliaita sijaintipaikkoja muilla mahdollisilla kaupungin omistamilla alueilla,
2) tarkastellaan keskustelussa esille tulleita kysymyksiä ja valmistellaan yleisiä linjauksia jatkoon sekä
3) tarkennetaan sopimusehtoja tulkinnanvaraisuuksien välttämiseksi.

Puheenjohtaja tiedusteli, että voidaanko tehty muutosehdotus hyväksyä yksimielisesti.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Kokouksessa järjestettiin neuvottelutauko klo 18.33-18.37.

Tiedoksianto Maankäyttöpalvelut
Asianosainen

Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2023 § 191
4692/10.00.02.02/2023

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

Kaupunkikehityslautakunnan lokakuun kokouksen jälkeen neuvotteluja Renetec Oy:n kanssa on jatkettu.

Lautakunnan päätöksen mukaisesti jatkoneuvotteluissa lähdettiin ensisijaisesti hakemaan aurinkovoimalalle vaihtoehtoisia sijaintia. Parhaimmaksi vaihtoehdoksi voimalan sijoituspaikaksi valikoitui Ruokosuon peltoalue Kemiöntien läheisyydessä. Salon kaupunki omistaa alueella noin 42 ha:n suuruisen kiinteistön 734-561-1-304, josta osa on talousmetsää ja osa vuokrattuna viljelyskäyttöön.

Voimalarakentamiseen soveltuu parhaiten peltoalue ja sitä täydentävät pienet metsä-alueet, joiden pinta-ala on noin 16,85 ha. Alueella ei ole yleis- eikä asemakaavaa. Maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta rajautuen eteläosiltaan työpaikkatoimintojen alueeseen. Peltoalue on vuokrattu viljelyskäyttöön, mutta se soveltuu huonosti maanviljelykseen. Keskimäärin kaupungin vuokraamien peltojen vuosivuokra on noin 500 €/ha, Ruokosuolla vuokran ollessa noin 300 €/ha. Nyt valmistellun vuokrasopimuksen vuosivuokra on hieman vajaa 1100 €/ha. Aurinkovoimalaitoksen toteutuessa kaupunki saa myös voimalaitoksien kiinteistöveron tuoton.

Jatkoneuvotteluiden yhteydessä on sopimusluonnokseen päivitetty uudet pinta-aratiedot ja sen mukainen vuosivuokra sekä korotettu alueen varausmaksua. Lisäksi on tarkennettu vuokrasopimuksen voimassaoloehtoja ja lisätty asetettava vakuus sopimusvelvoitteiden rikkomisen varalta. Vuokrasopimuksessa on huomioitu alueella sijaitsevat johdot ja tie, joilla kulkuoikeus ja huolto on varmistettu.

Päivitetty vuokrasopimusluonnos on tämän esityslistan liitteenä.

Esityslistan liitteet

- sijaintikartta
- liitekartta, määräala kiinteistöstä 561-1-304
- maanvuokrasopimuksen luonnos

Esittelijä	Kaupunkikehitysjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä, Renetec Oy:n kanssa aurinkovoimalaa varten tehtävän, maa-alueen 734-561-1-304 koskevan vuokrasopimuksen liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti ja valtuuttaa kaupunkikehitysjohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisluonteisia muutoksia.
Päätös	Heimo Koskinen ilmoitti olevansa esteellinen rajanaapuruuden vuoksi ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi klo 18.02, palasi klo 18.12. Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
Tiedoksianto	Renetec Oy Maankäyttöpalvelut