

Maa-alueen vuokraaminen aurinkovoimalalle, Kauriskallio 434-1-239

Elinvoimajaosto 26.11.2024 § 134

Valmistelija	<p>Maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi, 02 778 5617 ja tonttipalveluinsinööri Mikko Aaltonen, mikko.aaltonen@salo.fi, 02 778 5402.</p> <p>Noin vuosi sitten Salon kaupunki ja Renetec Oy solmivat maanvuokrasopimuksen aurinkovoimalalle Perniön Ruokosuon alueelle. Tämän jälkeen yrityksen kanssa on neuvoteltu uuden alueen vuokraamisesta Salosta.</p> <p>Kiinteistö 434-1-239 sijaitsee Kauriskallion alueella Salaistentien ja moottoritien vieressä. Yleiskaavassa M-alueeksi merkitty suunnittelualue on pääosin tällä hetkellä vuokrattua peltoa. Pellon vuokrasopimus päättyy vuoden 2025 lopussa. Suunniteltu varattava/vuokrattava alue on suuruudeltaan noin 14 ha. Alueen sopimus pohjana on käytetty Ruokosuon alueen sopimusta ja siihen on tehty pieniä tarkennuksia.</p> <p>Alueen varauksesta ja vuokrauksesta käytyjen neuvotteluiden perusteella ehdotetaan seuraavaa:</p> <ul style="list-style-type: none">• Valmisteluajana Renetec Oy selvittää vuokra-alueen soveltuvuuden aurinkovoimakäyttöön. Valmisteluajan pituus on enintään 12 kuukautta. Valmisteluajan jälkeen alueen varauksesta maksetaan kaupungille 200 € / alkava kuukausi. Varausmaksu on sidottu elinkustannusindeksiin sopimusluonnoksen mukaisesti.• Vuokra-aika on 35 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 16 800 € sidottuna elinkustannusindeksin vuosikeskiarvon 2023 pistelukuun 2296. <p>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 käsittelyyn eri lupakäsittelyjen kautta.</p> <p>Esityslistan liitteet</p> <ul style="list-style-type: none">• sijaintikartta• liitekartta, määräala kiinteistöstä 434-1-239 <p>Oheismateriaali</p> <ul style="list-style-type: none">• maanvuokrasopimus
Esittelijä	Maankäyttöpalvelujen johtaja
Päätösehdotus	Elinvoimajaosto päättää hyväksyä, Renetec Oy:n kanssa aurinkovoimalaa varten tehtävän, maa-alueen 734-434-1-239 koskevan vuokrasopimuksen liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti ja valtuuttaa elinvoimajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisluonteisia muutoksia.
Päätös	<p>Stina Siikonen ehdotti Walliuksen, Räiken ja Sjöholm-Nikkasen kannattamana seuraavaa:</p> <p>Elinvoimajaosto lähettää asian uudelleen valmisteluun siten, että selvitetään hankkeen vaikutukset alueen mahdolliseen kehittämiseen</p>

yrittäjäalueena.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko tehty muutosehdotus hyväksyä yksimielisesti.

Elinvoimajaosto hyväksyi muutosehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksianto

Renetec Oy
Maaseutupalvelut
Toimistopalvelut
Maankäyttöpalvelut

Elinvoimajaosto 17.12.2024
5278/10.00.02.02/2024

Valmistelija

Maankäyttöpalvelujen johtaja Raimo Inkinen, raimo.inkinen@salo.fi, 02 778 5617 ja Yleiskaavainsinööri Juha Mäki, juha.maki@salo.fi, 02 7785113

Salaisten liittymää ja siihen liittyvää maankäyttöä on käsitelty aiemmin Ismo Saaren ym. valtuustoaloitteessa moottoritien risteysalueiden kehittämismahdollisuuksista. Kaupunginvaltuusto (14.11.2022 § 98) merkitsi tiedokseen Ismo Saaren ym. valtuustoaloitteeseen annetun valmistelutekstin mukaisen vastauksen Salaisten alueen osalta mm. seuraavasti:

”Valtuustoaloitteessa halutaan selvittävän kaikkien moottoritien liittymäalueitten kehittämispotentiaali. Erityisesti nostetaan vanha ajatus ns. Salaistentien liittymän rakentamisesta. Tällä hetkellä Salaistentie ylittää moottoritien sillalla ilman liityntäramppeja moottoritielle. Salaistentieltä ei myöskään ole sujuvaa tietä kantatie 52:lle tai ns. Isokylän liittymään.

Strategisena linjauksena moottoritie liittymien ja lähialueiden hyödyntäminen työpaikka-alueina on hyvin kannatettava tavoite. Onkin todettava, että sellaisen tavoitteen hyväksi on tehty monia niin selvityksiä kuin konkreettisia toimenpiteitäkin. Tässä yhteydessä lienee aiheellista käydä läpi asiaan liittyviä selvityksiä ja käynnissä olevia prosesseja rajoittuen lähinnä vuoden 2009 jälkeiseen aikaan.

Enkä keskeisin kaikkia liittymäalueita koskeva suunnitelma ja tarkastelu on Salon yritysalueiden kehittämishankkeessa (EAKR -hanke) vuonna 2014 laadittu ”Potentiaaliset yritysalueet Salossa” -selvitys. Sen johdannossa on todettu mm. seuraavaa:

”Tämä selvitys tutkii Salon kaupungin läpi kulkevan E18-moottoritien muodostaman kehityskäytävän potentiaalia yritystoiminnan ja uusien yritysalueiden sijoittamisessa. Tavoitteena on löytää sellaisia alueita, jotka maankäytöllisesti sekä yhdyskuntarakenteellisesti soveltuvat yritystoimintaan ja jotka yritystoiminnan näkökulmasta ovat houkuttelevia sijaintipaikkoja. Kiinnostuksen kohteena ovat erityisesti Salon moottoritien liittymäalueet ja niiden mahdollisuudet kehittyä uusiksi yritystoiminnan alueiksi. Tässä suunnittelussa on kyse pitkän aikavälin strategisesta ennakoinnista ja varautumisesta elinkeinoelämän tuleviin tarpeisiin. Sen tarkoituksena on toimia ohjaavana välineenä suunniteltaessa alueiden maankäyttöä tarkemmalla tasolla.”

Selvityksen keskeisiä tuloksia ja tavoitteita on viety eteenpäin, ja selvitys on edelleen arvokas tausta-aineisto maankäytön strategisena linjauksena. Sen rinnalla saman EAKR -hankkeen yhteydessä laadittiin selvitys ”Salon yritysalueiden profilointi”, jossa käsitellään myös olemassa olevien yritysalueiden mahdollisuuksia. Monilta osin kyseiset selvitykset antavat jo

vastauksia eri liittymäalueiden mahdollisuuksiin, joihin aloitteessa viitataan. On hyvin suositeltavaa tutustua edellä oleviin selvityksiin, jotka ovat saaneet kiitosta mm. Varsinais-Suomen liitolta ja joiden tarkastelutapaa on kopioitu myöhemmin eri puolilla Suomea tehdyissä selvityksissä.

Salaistentien alue

Salaisiin suunniteltu eritasoliittymä sijaitsee Märyn ja Piihovin liittymien välissä eli keskeisellä paikalla, kun tarkastellaan Salon yhdyskuntarakenteen suhdetta moottoritiehen. Etäisyyttä Piihovin liittymään on noin 2,5 kilometriä ja Märyn liittymään 3,5 km. Maakuntakaavassa eritasoliittymään on varauduttu osoittamalla yhteystarvemerkinä Salaistentien ja moottoritien risteykseen. Liittymään on varauduttu myös aluetta koskevassa Isokylä-Toijala-Tavolan yleiskaavassa. Alueen maankäytön suunnittelun haasteena on ollut ratkaista taajamaan johtavan liikenneverkon ja rinnakkaisteiden järjestelyt siten, että lisääntyvät liikennemäärät moottoritieltä keskustaan eivät aiheuttaisi merkittävää haittaa olemassa olevalle rakenteelle. Osayleiskaavassa mahdollisen liittymän eteläpuoleinen osa on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Tällä ratkaisulla ei ole sidottu tulevaa maankäyttöä, vaan varauduttu siihen, että käyttötarkoitus voi muotoutua myöhemmin joko työpaikka-, kauppa- tai asuinrakentamiseen, jos liittymä rakennetaan. Siinä vaiheessa osayleiskaavaan tulee tehdä tarvittavat muutokset.

Maastoltaan Salaisten alue on pääosin avointa viljelykäytössä olevaa tasaista savimaata. Kaakkoisessa neljänneksessä maasto nousee lähellä liittymää tasaiseksi moreenipohjaiseksi metsämaaksi. Liittymän ympäristöä kuuluu myös maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Nykytilanteessa toinen keskeinen rajoittava tekijä keskustan liikenneongelmien lisäksi on liittymän rakentamiseen liittyvät kustannukset. ELY:n liikennevastuualueen nykytiedon mukaan liittymän rakentamisen kustannukset tulisivat pääosin kaupungin kustannettaviksi. Saadun arvion mukaan edullisin toteutusvaihtoehto eli neljän suoran rampin rakentaminen maksaisi yhteensä n. 2 miljoonaa euroa, mikäli ylittävälle sillalle ei tarvitsisi tehdä muutoksia. Toisaalta Salaistentien aluetta on mahdollista lähteä kehittämään yritysalueena ilman liittymän rakentamistakin, jolloin vaihtoehtoisena tieyhteytenä tulisi rakennettavaksi yhdystie kantatie 52:lle joko Isokylän kautta tai moottoritien pohjoispuolitse Piihovin suuntaan. Osayleiskaavassa on varauduttu rinnakkaistiehen moottoritien eteläpuolelle, mutta tie kulkisi asuntoalueeksi suunnitellun alueen läpi. Tällainen ratkaisu tuskin muutoinkaan olisi yritystoiminnan kannalta erityisen houkutteleva.

Mikäli Salaistentien liittymä rakennettaisiin, syntyisi myös Salon keskustaan johtavan Uhrilähteenkadun, seututie 110:n ja Sepänkadun risteysalueelle vaikeasti ratkaistava liikenneongelma. Todennäköisesti Sepänkadun liittymä 110:lle jouduttaisiin katkaisemaan ja ohjaamaan keskustaan tuleva liikenne Hämeentielle. Tällainen ratkaisu ei liene mitenkään mahdollinen, ennen kuin kantatie 52 ohitustien pohjoisosalle saadaan toteutuspäätös.

Ajatus Salaistentien ja moottoritien tuntumassa olevien alueitten kehittämiseksi ja liittymän rakentamiseksi ei ole uusi. Ratkaisun liikenteellisiä, yhdyskuntarakenteellisia, maisemallisia ja taloudellisia vaikutuksia on tutkittu aiemminkin ja päädytty siihen, että toteuttamisen aika ei ole vielä. Uuden yritysalueen sijoittaminen Salaistentien tuntumaan ja laajentaminen myös moottoritien pohjoispuolelle Salaisten ja Piihovin väliselle alueelle ilman moottoritie liittymää on myös ajatuksena mahdollinen, mutta on selvää, että sellaisen ratkaisun rakenteelliset haasteet ja taloudelliset vaikutukset ovat vähintäänkin vastaavat, vaikka

erilaiset kuin Salaisten liittymän avaamiseen tähtäävässä ratkaisussa. Edellä kootuilla perusteilla ei toistaiseksi ole syytä ryhtyä selvittämään Salaisten alueen yleiskaavaan avaamista ja laajentamista moottoritien pohjoispuolelle. Tarkasteluun voi olla järkevää palata sitten, kun kantatie 52:n uuden linjauksen rakentaminen on saatu valmiiksi.”

Edellä mainittu teksti on edelleen ajantasaista pois lukien se, että viimeisimmässä maakuntakaavamuutoksessa poistettiin yhteystarve-merkintä Salaistentien ja moottoritien risteyksestä, mutta eritasoliittymävaraus jätettiin. Kyseisessä Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavassa alueen maankäyttömerkintä on taajamatoimintojen alue (A). Kantatie 52 parantaminen Salon kohdalla II vaihe on tiesuunnitteluvaiheessa ja sille ei ole vielä toteutusajankohtaa.

Edellä mainitun valtuustoaloitteen johdosta Salaisten eritasoliittymän osayleiskaava nostettiin Kaavoituskatsaukseen 2023 uutena yleiskaavatarpeena, jonka tavoitteena oli tutkia yritysalueen laajentumista moottoritien eteläpuolelle sekä alueen liikenneyhteyksien järjestämistä.

Voimassa olevassa yleiskaavassa nyt kyseessä oleva alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) sekä osin melualueita. Maakuntakaavan ohjausvaikutus huomioiden alueelle olisi mahdollista sijoittaa pienimuotoista yritystoimintaa, mutta uutta laajaa työpaikka-alueita alueelle ei voisi perustaa. Alueen maaperäolosuhteista johtuen alueelle voisi sijoittua korkeintaan pienimittakaavaista työpaikkarakentamista, toisaalta alueen laajenemismahdollisuudet ovat huonot. Näin ollen saavutettava hyöty eri toimijoiden sijoittumisesta pohdittaessa ja potentiaali alueen kehittämisessä on erilainen kuin esimerkiksi Haukkalan suunnitellulla eritasoliittymällä ja sen maakuntakaavan mahdollistavalla maankäytöllä.

Alueen toteutuminen yritysalueena ilman eritasoliittymää on epävarmaa, etenkin kun on olemassa yritysalueita valmiilla infralla ja saavutettavuudeltaan yhtä edullisilla sijainneilla. Nykyisellä tonttivarannolla ei siten alueen ottaminen maankäyttöön ole ajankohtaista pitkään aikaan. Yritysalueiden ylimitoitus voi johtaa väärin maankäytön kokonaisratkaisuihin sekä hajottaa merkittävästi hyvien yritysaluekokonaisuuksien syntyä sekä nykyisillä että uusilla alueilla. Tämä ei ole kaupungin elinkeinoelämän edellytysten takaamiseksi tarvittavan pitkäjänteisen kehittämisstrategian kannalta järkevää.

Eritasoliittymän toteuttamisen myötä alueen maankäytön suunnittelu voisi tulla kyseeseen, mutta kustannusvaikutus riippuen toteutettavasta ratkaisusta voi vaihdella 2 – 35 milj. €:n välillä. Edullisimmassa vaihtoehdossa eli neljän suoran rampin rakentaminen saattaisi maksaa vuonna 2022 saadun arvion mukaan yhteensä vain n. 2 miljoonaa euroa, mikäli ylittävälle sillalle ei tarvitsisi tehdä muutoksia ja olettaen, ettei liikennemäärän kasvu edellytä mitään parannushankkeita Salaistentiellä. Tavanomainen moottoriteliittymäratkaisu voisi olla kustannuksiltaan n. 15 milj. €:n suurusluokkaa. Toisaalta esimerkiksi vt 9 ja mt 224 risteykseen suunnitellun Auran eritasoliittymän ja siihen liittyvien liikennejärjestelyjen, joita v. 2013 pidettiin vastaavana kuin suunniteltua Salaistentien eritasoliittymää liikennejärjestelyineen, kustannukset olisivat maarakennuskustannusindeksillä korjattuna nykyään 35,5 milj. €. Liittymäjärjestelyn suunnittelu- ja rakennuskustannukset saattaisivat suurella todennäköisyydellä jäädä kaupungin kustannettavaksi.

Salon kannalta keskeisin liikennehanke on kantatie 52 parantaminen Salon kohdalla II vaihe, jossa on parhaillaan tiesuunnittelu käynnissä. Huomioitavaa on, että kyseinen hanke ei ole vielä mukana Valtion väyläverkon investointiohjelmassa vuosille 2025-2032. Näin ollen

kaupungin tulee keskittyä kyseisen tien toteutusvalmiuteen saattamiseen ja pyrkiä välttämään tiehankkeita, jotka saattavat rahoittavan viranomaisen näkökulmasta vesittää kt 52:n toteutettavuutta.

Pykälän liitteeksi on otettu ote Salaisten liittymää koskeva osio Potentiaaliset yritysalueet Salossa -raportista vuodelta 2014, joka jo itsessään vastaa esitettyyn kysymykseen alueen yritysperiaalista. Lisäksi on todettava, että raporttia kymmenen vuotta sitten laadittaessa Salon kaupungin kasvunäkymät ja tarpeet uusille yritysalueille olivat oleellisesti erilaiset.

Edellä mainitun perusteella alueen ottaminen muuhun teollisuuskäyttöön on aikajänteeltään niin kaukainen ja epävarma sekä kustannustehokkuudeltaan huono ratkaisu, joten peltoalueen hyödyntäminen aurinkovoimalakäytössä ainakin tässä vaiheessa olisi perusteltua kaupungin saadessa alueelta vuokratuottoa ja verotuloja.

Esittelijä	Elinvoimajohtaja
Päätösehdotus	Elinvoimajaosto päättää hyväksyä Renetec Oy:n kanssa aurinkovoimalaa varten tehtävän maa-alueen 734-434-1-239 koskevan vuokrasopimuksen liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti ja valtuuttaa elinvoimajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa teknisluonteisia muutoksia.
Päätös	
Tiedoksianto	Renetec Oy Maaseutupalvelut Toimistopalvelut Maankäyttöpalvelut