

MAANVUOKRASOPIMUS TUULIWATTI OY:N KANSSA KARHAKKAMAAN
YLEISKAAVAMUUTOKSEEN LIITTYEN TUULIVOIMALAITOSTEN RAKENTAMISTA
VARTEN

338/10.02.03/2019

KH 02.09.2019 § 256

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

Tornion kaupunginhallitus on kokouksessaan 3.6.2019 § 196 alustavasti hyväksynyt Karhakkamaan yleiskaavamuutoksen käynnistämisen ja muutoksen kaavanlaatijan Tuuliwatti Oy:n hakemuksesta. Tuuliwatti suunnittelee noin 50 tuulivoimalaitosyksikön rakentamista Tornion kaupunkiin sijoittuvalle Karhakkamaan alueelle.

Tuuliwatti Oy on esittänyt Tornion kaupungille keväällä 2019 em. yleiskaavamuutoksen käynnistämistä tarkoituksenaan toteuttaa alueelle noin 50 voimalan tuulipuisto, joista viime tietojen mukaan noin 25 kpl sijoittuisi alustavasti Tornion kaupungin omistamille maille. Yhtiö on myös esittänyt kaupungille maanvuokrasopimuksen laatimista alustavasti 25 voimalan osalta ja on käynyt myös alueen maanomistajien kanssa neuvotteluita tuulivoimaloiden maanvuokrasopimuksista. Tornion kaupungin osalta maanvuokrasopimukset koskisivat tiloja Lahjoitusmaa 22:2, Karhakkamaa 3:5, Kalliomaa 4:7, Sällö-Puuluoto 10:2 ja Alakauppi 9:13.

Vuokrasopimusluonnoksen mukaan vuokra-alue käsittää noin 25 tuulivoimalaitospaikkaa, niiden rakentamiseksi ja käyttämiseksi tarvittavien rakennettavien teiden alueen sekä laitosten toiminnan kannalta tarpeellisten johtojen ja laitteiden vaatimat alueet sopimuksen mukaisten karttaliitteiden mukaan. Tie- ja johtoalueiden lisäksi tarvittava ala on noin 1,0 ha per tuulivoimala. Vuokrasopimus koskee vain aluetta (kaavan tai muun aiemman suunnitelman mukainen rakentamisalue), jolle karttaliitteessä olevat voimalat on merkitty (keltainen viiva tai ympyrä).

Tuulivoimalaitosten sijainti ja määrä voi muuttua lopullisten suunnitelmien ja yleiskaavan valmistuttua. Hanke voi toteutua myös osittain.

Vuokrasopimus olisi voimassa 50 vuotta, jonka jälkeen vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimus voidaan 50 vuoden jälkeen irtisanoa päättymään 2 vuoden kuluttua irtisanomisesta. Mikäli vuokralainen ei ole kolmen vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoituksesta ryhtynyt toimenpiteisiin tuulivoimalaitoksen

rakentamiseen tarvittavien lupien saamiseksi, on vuokranantajalla oikeus irtisanoa sopimus päättymään kolmen kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Vuokrasopimus myös raukeaisi, kun tuulivoimala on purettu, tuulivoimalan koneet ja laitteet on viety pois, tuulivoimala-alue on siistitty ja vuokranantaja ja vuokralainen ovat yhdessä todenneet alueen olevan luovutuskelpoinen.

Vuosivuokraksi yhtiö on esittänyt 5000 euroa/tuulivoimala. Tielinjojen ja kaapelien vaatimista maapohjista yhtiö korvaa kertakorvauksena 0,50 e/m². Korvaus koskee uusia maa-aloja, ei esim. vanhaa olemassaolevaa tiealuetta. Korvaus maksetaan tien rakentamisen jälkeä mittausten perusteella. Uutta tiealuetta olisi arviolta noin 15000 metriä 15 metrin leveydeltä.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa sitä seuraavan kalenterikuukauden alusta, kun vuokralainen on aloittanut tuulivoimalaitoksen rakentamisen (esim. hakkuut/maanrakennustyöt). Minimivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin käyttäen perusindeksinä maaliskuun pistelukua. Ensimmäinen vuokran tarkistus tehdään vuokramaksuvelvollisuuden alkamisajankohdasta riippumatta 1.1.2020. Vuokraa ei alenneta, vaikka indeksin pisteluku laskisi.

Vuokranantajalle varataan oikeus erottaa tuulivoimalaitosten palstat omiksi tiloiksi myöhemmin. Tuuliwatti Oy maksaa perustettaville tiloille tuulivoimalaitostoiminnasta mahdollisesti määrättävät maapohjan kiinteistöverot.

Teknisten palvelujen yhtiöltä saadun tiedon mukaan vuokrasopimukset on pääosin jo tehty yksityisten maanomistajien kanssa ja että sopimuksissa on käytetty samaa vuokratasoa kuin mitä kaupungille on esitetty. Sama tieto vuokratasosta on saatu myös muutamilta alueen maanomistajilta.

Muista ehdoista todettakoon vielä, että vuokralaisella on oikeus kaataa vuokra-alueella metsää siltä osin, kuin se on tuulivoimalaitosten rakentamiseksi tai ylläpitämiseksi tarpeen. Kaadettu puutavara on vuokranantajan omaisuutta. Hakkuiden ajankohdasta ja puutavaran kuljetuksesta sovitaan yhdessä.

Vuokranantajalla on myös vuokrauksesta huolimatta oikeus käyttää vuokra-aluetta sellaiseen tavanomaiseen metsätalouteen, metsästyukseen ja kalastukseen, joka ei haittaa vuokralaisen tuulivoimalaitostoimintaa tai sitä valmistelevaa toimintaa vuokra-alueella.

Vuokralaisella on oikeus rakentaa tie olemassa olevalta tieltä tuulivoimaloiden rakennuspaikoille. Tielinjaukset sovitaan vuokranantajan kanssa erikseen. Vuokranantajalla on korvauksetta oikeus käyttää vuokralaisen alueelle rakentamaa tietä. Tien rakentamisen

yhteydessä kaadettavat puut ovat vuokranantajan omaisuutta. Hakkuiden ajankohdasta ja puutavaran kuljetuksesta sovitaan yhdessä.

Vuokralaisella on oikeus vetää sähkökaapeli vuokra-alueelta, vuokranantajan omistamien kiinteistöjen läpi, sähköverkon haltijan sähköverkkoon sekä rakentaa muuntamo-/kytkentäasemia sekä muuta tuulivoimalaitostoiminnan kannalta välttämätöntä laitteistoa vuokra-alueelle. Sähkökaapelin linjaus sovitaan yhdessä vuokranantajan kanssa.

Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan viemään pois tuulivoimalaitosten laitteet ja rakennukset sekä muun omaisuutensa ja siistimään alueen. Laitosten ja rakennusten perustukset voidaan jättää maisemoituna paikoilleen. Vuokranmaksu jatkuu niin kauan, kunnes vuokranantaja ja vuokralainen ovat yhdessä todenneet alueen olevan luovutuskelpoinen. Tiet jäävät korvauksetta vuokra-alueelle vuokranantajan käyttöön, ellei muuta ole sovittu. Tiet jäävät silloisessa kunnossaan vuokranantajan hoitovastuulle.

Sopimusehdot kaikkienensa ilmenevät liitteenä olevasta vuokrasopimusluonnoksesta, jonka liitekartoista ilmenevät myös tuulivoimaloiden alustavasti suunnitellut sijainnit sekä tie- ja kaapelilinjat.

OHEISAINEISTO: Vuokrasopimusluonnos liitekarttoineen
Päivitetty kartta alustavista voimalaitosten sijainnista kaupungin omistamilla tiloilla

KAUPUNGINJOHTAJA TIMO NOUSIAINEN:

Kaupunginhallitus päättää tehdä Tuuliwatti Oy:n kanssa liitteen mukaisen maanvuokrasopimuksen koskien tiloja Lahjoitusmaa 22:2, Karhakkamaa 3:5, Kalliomaa 4:7, Sällö-Puuluoto 10:2 ja Alakauppi 9:13 tuulivoimalaitosten rakentamista varten maanvuokralain 258/66 5. luvun mukaisesti.

Oikeutetaan kaupunginjohtaja tarvittaessa tekemään esitettyyn vuokrasopimukseen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkistuksia ennen allekirjoittamista.

KAUPUNGINHALLITUS:

Markku Taramaa (osallisuusjävi) poissa esteellisenä asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon ajan.

Hyväksyttiin lisäyksellä, että vuokrasopimusta tarkistetaan vakuuk-

sien ja maisemoinnin osalta.

LISÄTIEDOT: Maankäyttöinsinööri, Janne Vierelä, 050 4366 336

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus.

Otteet:

Tuuliwatti Oy
Maankäyttöinsinööri
Paikkatietosihteeri
