



Tilojen Katajamäki ja Kaivoharju vuokraaminen tuulivoimapuiston käyttöön

Tekninen lautakunta 16.6.2020 § 107

Valmistelu

Valmistelijana teknisen toimialan toimialajohtaja Kari Nissinen, p. 040 669 1005 ja kiinteistöinsinööri Sirkku Eloranta, p. 040 355 1838

Valmistelijan selostus

Motivan mukaan Suomessa oli vuoden 2019 lopussa kaikkiaan 754 tuulivoimalaa, joiden kokonaiskapasiteetti on 2284 MW. Suomen tuulivoimalat tuottivat vuonna 2019 sähköä 5,9 TWh, joka kattaa Suomen sähkönkulutuksesta noin 7 prosenttia. Tuulivoimayhdistyksen tammikuussa 2020 päivittämän tuulivoimahankelistan mukaan Suomeen on nyt suunnitteilla yhteensä 212 tuulivoimahanketta. Näistä 205 on suunniteltu maalle ja seitsemän merelle. Eniten tuulivoimahankkeita on suunnitteilla Pohjois-Pohjanmaalle (67 hanketta), Pohjanmaalle (34 hanketta), Etelä-Pohjanmaalle (25 hanketta) ja Keski-Suomeen (17 hanketta). Asennettujen voimaloiden keskikoko on teholla mitattuna yli kolminkertaistunut viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana. Rakentamalla hankkeet, joilla jo on rakennuslupa ja kaava, nousisi tuulivoiman osuus 27 prosenttiin Suomen sähkönkulutuksesta. Nyt kehitteillä olevien hankkeiden lisäksi tuulivoima-alan yritykset etsivät aktiivisesti uusia tuulivoimalle sopivia alueita ja hankkeita käynnistetään myös tänä vuonna huomattava määrä.

Fortum Power and Heat Oy on suunnittelemassa tuulivoimaprojektia Kajaanin kaupungin alueelle. Suunnittelun yhteydessä on kartoitettu hankkeen vaatiman alueen laajuutta. Iisalmen kaupungin omistamat, Kajaanin kaupungin alueella sijaitsevat tilat Katajamäki (205-409-13-12, pinta-ala noin 1350 ha) ja Kaivoharju (205-409-17-1, pinta-ala noin 18 ha), sisältyvät tämän tuulivoimaprojektin suunnittelualueeseen. Katajamäen tilan alueelle on suunniteltu noin 10 kpl tuulivoimaloita. Fortum tutkii mahdollisuutta kasvattaa hankealueen kokoa Kajaanin alueella kattamaan noin 20-50 tuulivoimalaa. Tilat Katajamäki ja Kaivoharju muodostavat siis osan laajemmasta tuulivoimapuiston alueesta. Kaupunki on käynyt neuvotteluja asiasta Fortumin kanssa.

Tilat Katajamäki ja Kaivoharju ovat olleet pääosin metsätalouskäytössä. Alueita on käytetty jonkin verran myös metsästys- ja virkistystoimintaan. Katajamäen tilan keskimääräinen vuosittainen puunmyyntitulo on viimeisen kuuden vuoden aikana ollut noin 130 000 euroa/vuosi. Teknisellä toimialalla on arvioitu, että lähitulevaisuudessa (n. 5 vuotta) puunmyynnin tavoitetulotasona tulisi



pitää enintään noin 65 000 euroa/vuosi, jotta metsänhoito olisi kestävällä pohjalla.

Fortum Power and Heat Oy on ehdottanut Iisalmen kaupungille Katajamäen ja Kaivoharjun tilojen vuokraamista tuulivoimapuiston käyttöön. Alueella on kattava metsätieverkosto ja suotuisat tuuliolosuhteet. Vuokralaisen tarkoituksena on vuokrata alue 35 vuodeksi. Vuokra-aika kattaa tuulivoimapuiston suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon.

Fortum Power and Heat Oy on lähettänyt Iisalmen kaupungille tilojen vuokrasopimusluonnokset. Luonnosten mukaan vuokralainen maksaa projektialueen kiinteistöjen omistajille tuotantoperusteista vuokraa, joka perustuu projektin tuulivoimaloiden vuotuisiin energianmyyntituloihin, tai vaihtoehtoisesti projektialueelle asennettujen ja käyttöön otettujen tuulivoimaloiden määrään perustuvaa vuokraa.

Vuokranmääräytymisessä käytetään kiinteistön omistajille edullisempaa määrittäytapaa. Lisäksi vuokralainen maksaa kiinteistön omistajalle kertakorvauksen sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokrasopimusluonnoksen mukaan vuokralainen parantaa nykyistä tieverkkoa tarvitsemaltaan osin ja tarvittaessa rakentaa uutta tiestöä alueelle. Vuokralainen suorittaa tuulivoimapuiston rakentamisen kannalta tarpeelliset metsän hakkuut, mutta puusto jää kuitenkin kiinteistön omistajalle. Metsätalouden harjoittaminen sekä virkistys- ja metsästyskäyttö voi jatkua alueella normaalisti.

Vuokralainen vastaa kaikista toimintaansa tarvittavista luvista ja niiden aiheuttamista maksuista. Tuleva vuokrasopimus mahdollistaa sopimuksen siirtämisen kolmannelle osapuolelle.

Vuokrasopimusluonnokseen kuuluu myös pykälä ennallistamisesta, jonka mukaan vuokralainen purkaa tuulivoimapuiston sopimuksen päätyttyä ja sitoutuu siirtämään pois kaikki tuulivoimapuistoa varten rakennetut maanpäälliset laitokset ja rakennukset. Purkamisen vakuudeksi vuokralainen tekee lupa- tai muun viranomaisen kulloinkin vaatiman pankkitakauksen, talletuksen sulkutilille tai muun vakuuden.

Teknisellä toimialalla on todettu, että asialla on laajempaa strategista merkitystä ja vuokrasopimusluonnoksissa on sellaisia kohtia, jotka vaativat vielä lisäselvityksiä ennen vuokrasopimusten lopullista hyväksyntää. Nämä lisäselvityksiä vaativat kohdat ovat seuraavat:

- Kohta 2. Vuokralaisella on oikeus vapaasti päättää projektin toteutuksesta, tuulivoimaloiden määrästä ja niiden mahdollisesta sijoittamisesta Projektialueelle.
- Kohta 3. Sopimuksen allekirjoittamishetkellä määriteltyä Liitteen 1 "Projektialue" mukaista Projektialuetta ei kuitenkaan pienennetä, eli



toisin sanoen Projektialueen pinta-alaa voidaan ainoastaan laajentaa, mutta ei pienentää. Kiinteistönomistaja sitoutuu hyväksymään uuden, tällä tavoin muutetun Liitteen 1 ("Projektialue").

- Kohta 4. Vuokralaisella on oikeus Tuulivoimapuiston rakentamisen yhteydessä syntyviin kivi- ja maa-aineksiin ja nämä tulisi mahdollisuuksien mukaan käyttää Tuulivoimapuiston rakentamiseen.
- Kohta 6. Mikäli Vuokralainen on antanut Kiinteistönomistajalle tuulivoimaprojektia rahoittavan kolmannen osapuolen yhteystiedot.
- Kohta 7. Vuokralaisen velvollisuus maksaa maanvuokrakorvausta päättyy, mikäli Vuokralaisen harjoittama tuulienergian tuotanto päättyy, syystä riippumatta.
- Kohta 9. Vuokralaisella on oikeus edustaa Kiinteistönomistajaa viranomaisten suuntaan (mukaan lukien tietoinen Uusiin Teihin liittyvissä asioissa sekä käyttää Kiinteistönomistajan puhevaltaa samassa yhteydessä. Kiinteistönomistaja sitoutuu antamaan erillisen valtuutuksen tätä tarkoitusta varten Vuokralaisen pyynnöstä.
- Kohta 19. Vuokralainen ei ole velvollinen poistamaan pysäköintipaikkoja/työpisteitä, teitä, perustuksia tai maahan kaivettuja kaapeleita tai johtoja, ellei kyseisenä ajankohtana voimassa oleva ympäristölainsäädäntö tai muu lainsäädäntö tai viranomais määräys tätä edellytä.
- Kohta 20. Vuokralaisella on oikeus siirtää tai luovuttaa Sopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle Kiinteistönomistajaa kuulematta.

Strategisten tavoitteiden ja yritysvaikutusten arviointi sekä kuntien päätösten ennakkoarviointimenettely

Päätös on pitkävaikutteinen ja strategisen tavoitteen Vakaan talouden Iisalmi mukainen. Päätös lisää uusiutuvan energian käyttömahdollisuuksia ja on siten linjassa kaupungin arvon ympäristöystävällisyys kanssa. Mahdollisesti jonkin verran positiivisia vaikutuksia lähialueen yrityksille. Ei merkittäviä vaikutuksia ihmisten terveyteen tai hyvinvointiin.



Lisätietona jaetaan

- vuokrasopimusluonnos Kaivoharju, salassapidettävä JulKL 24,1 § 20) kohta
- vuokrasopimusluonnos Katajamäki, salassapidettävä JulKL 24,1 § 20) kohta
- kartta projektialueesta, Katajamäki
- kartta projektialueesta, Kaivoharju
- vuokrasopimusluonnos Katajamäki, ei verkkojulkinen
- vuokrasopimusluonnos, Kaivoharju, ei verkkojulkinen

Toimialajohtajan päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että tilat Katajamäki (205-409-13-12) ja Kaivoharju (205-409-17-1) vuokrataan Fortum Power and Heat Oy:lle tuulivoimapuistokäyttöön liitteenä olevien vuokrasopimusluonnosten mukaisesti sen jälkeen, kun valmistelutekstissä mainitut lisäselvityksiä vaativat kohdat on ratkaistu. Neuvottelut lisäselvityksiä vaativien kohtien ratkaisemiseksi käynnistetään välittömästi.

Päätös

Keskustelun kuluessa toimialajohtaja täydensi päätösehdotustaan siten, että tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että tilat Katajamäki (205-409-13-12) ja Kaivoharju (205-409-17-1) vuokrataan Fortum Power and Heat Oy:lle tuulivoimapuistokäyttöön liitteenä olevien vuokrasopimusluonnosten mukaisesti sen jälkeen, kun valmistelutekstissä mainitut lisäselvityksiä vaativat kohdat on ratkaistu. Lisäksi tulee selvittää, onko mahdollista vaatia vuokrasopimus siten, että vuokralaista velvoitetaan esittämään vuokranantajalle vuokratuottoestimaatti. Jos vuokratuotto poikkeaa olennaisesti arvioidusta vuokratuotosta, on vuokranantajalla mahdollisuus purkaa vuokrasopimus esimerkiksi kymmenen vuoden tarkastelujakson jälkeen. Neuvottelut lisäselvityksiä vaativien kohtien ratkaisemiseksi käynnistetään välittömästi.

Tekninen lautakunta hyväksyi yksimielisesti toimialajohtajan muutetun päätösehdotuksen.

Merkittään, että Sirkku Eloranta oli kokouksessa asiantuntijana etäyhteydellä.

Muutoksenhaku

1 A. Päätöksestä ei saa tehdä valitusta tai oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee valmistelua tai täytäntöönpanoa, kuntalaki 136 §.

Toimenpiteet

Kaupunginhallitus/hallintojohtaja Tiina Karppinen ja hallintosihteeri Kirsi Miettinen



Kaupunginhallitus 22.6.2020 § 169

Lisätietona jaetaan

- vuokrasopimusluonnos Kaivoharju, salassapidettävä JulKL 24,1 § 20) kohta
- vuokrasopimusluonnos Katajamäki, salassapidettävä JulKL 24,1 § 20) kohta
- kartta projektialueesta, Katajamäki
- kartta projektialueesta, Kaivoharju
- vuokrasopimusluonnos Katajamäki, ei verkkojulkinen
- vuokrasopimusluonnos, Kaivoharju, ei verkkojulkinen

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että tilat Katajamäki 205-409-13-12 ja Kaivoharju 205-409-17-1 vuokrataan Fortum Power and Heat Oy:lle tuulivoimapuistokäyttöön liitteenä olevien vuokrasopimusluonnosten mukaisesti sen jälkeen, kun valmistelutekstissä mainitut lisäselvityksiä vaativat kohdat on ratkaistu. Lisäksi tulee selvittää, onko mahdollista vaatia vuokrasopimus siten, että vuokralaista veloitetaan esittämään vuokranantajalle vuokratuottoestimaatti. Neuvottelut lisäselvityksiä vaativien kohtien ratkaisemiseksi käynnistetään välittömästi.

Päätös

Kaupunginjohtaja täydensi päätösesitystään siten, että vuokraneuvotteluja jatketaan. Lopullinen sopimus tuodaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, kun lisäselvitykset on tehty.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan muutetun päätösehdotuksen.

Muutoksenhaku

2. Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet, otteet

toimialajohtaja Kari Nissinen
kiinteistöinsinööri Sirkku Eloranta
kaupunginvaltuustolle tiedoksi