

Kiimassuon alueen tuulivoimalatonttien maanvuokra- ja infrasopimukset

199/10.00.01/2018

KH 25.06.2018 § 152

Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessa 5.3.2018 (57 §) kaupungin purkavan Voimavapriikki Oy:n kanssa 18.3.2015 allekirjoitetun Kiimassuolla sijaitsevia tuulivoimalatontteja koskeneen kiinteistökaupan esisopimuksen, jossa oli sovittu myös tontteja palvelevan infran rakentamisesta. Samassa yhteydessä kaupunginhallitus valtuutti teknisen ja ympäristötoimen toimialan valmistelemaan kyseisen esisopimuksen korvaavat maanvuokra- ja muut tarpeelliset sopimukset.

Kiinteistökaupan esisopimus purettiin 27.4.2018. Tuulivoimalatonttien kiinteistönmuodostus asemakaavan mukaisiksi rekisteritonteiksi on niin ikään saatettu loppuun.

Tuulivoimalatontin nro 23 kiinteistötunnus on 61-13-571-4 ja kiinteistörekisteriin merkitty pinta-ala 19.515 neliömetriä. Tuulivoimalatontin nro 40 kiinteistötunnus on 61-13-582-3 ja kiinteistörekisteriin merkitty pinta-ala 21.700 neliömetriä. Tontit on 27.2.2017 voimaan tullessa Kiimassuon tuulivoima -asemakaavassa osoitettu energiahuollon korttelialueeksi (EN-3), jolle saa rakentaa yhden tuulivoimalan.

Ulkopuolinen arviointikonsultti on tehnyt tonteista uuden kuntalain 130 §:n mukaisen AKA -kiinteistöarvion. Arvion mukaan tonttien käypä markkinahinta on 2,50 €/m².

Kaupungingeodeetti, tekninen johtaja ja kaupunginsihteeri ovat kaupungin edustajina neuvotelleet Voimavapriikki Oy:n edustajien kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen korvaavista sopimuksista. Neuvottelujen pohjalta ovat valmistuneet luonnokset maanvuokrasopimukseksi sekä infrarakentamissopimukseksi.

Hankkeen johdosta on tarpeen tehdä myös erillinen rasitesopimus, jonka vuokranantajan puolesta hyväksyy kaupunginhallitus. Rasitesopimuksen sisältö on pääpääpiirteissään kuvattu maanvuokrasopimuksessa.

Maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimus kestäisi 30 vuotta. Vuokra-aikaa olisi mahdollisuus jatkaa kaksi kertaa 10 vuotta kerrallaan. Vuotuinen maanvuokra olisi vuokrasopimuksen alkaessa 10.250 euroa, ja se sidottaisiin elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasta varsinaisen tontinvuokran osuus olisi 8.250 euroa, ja 2.000 euron osuuden avulla olisi tarkoitus varautua vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen vuokra-alueen ennallistamiskustannuksiin siinä tapauksessa, ettei vuokralainen pystyisi ennallistamaan vuokra-alueita.

Kaupunki saisi pitää ennallistamista varten maksettavan summan itsellään joka tapauksessa. Maanvuokrasopimukseen ei siksi olisi tarpeen ottaa ehtoa vuokranantajan oikeudesta hakea kiinnitystä siltä varalta, että vuokralainen jättäisi sopimusvelvoitteensa täyttämättä sopimuskauden päättyessä. Kiinnitysvakuus koskisi myös vuokra-alueen ennallistamista.

Maanvuokran maksuvelvollisuus alkaisi vasta 18 kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Perusteluina olisivat hankkeen luonne ja laajuus sekä niihin liittyvien rahoitus- yms. kuvioiden monimutkaisuus. Menettelyllä vuokralainen saisi kyseiseksi ajaksi vuokra-alueisiin pelkän hallintaoikeuden. Hallintaoikeus voitaisiin rinnastaa tonttivaraukseen, ja se oikeuttaisi tekemään esimerkiksi maaperätutkimuksia mutta ei varsinaisia rakentamistoimenpiteitä. Rakentamistoimenpiteet voitaisiin aloittaa vasta sitten, kun vuokranmaksuvelvollisuuskin alkaisi.

Maanvuokrasopimuksessa sovittaisiin lisäksi vuokralaisen rahoittajan sijaantulo-oikeudesta tietyissä tapauksissa sekä vuokralaisen oikeudesta lunastaa vuokra-alueet omakseen milloin tahansa sopimuskauden kestäessä. Muilta osin maanvuokrasopimus noudattaisi vakiintuneita sopimusehtoja.

Infrarakentamissopimus

Tuulivoimalatonttien infrarakentamissopimuksessa olisi tarkoitus sopia kumpaakin tonttia palvelevien tarvittavien kulkuyhteyksien toteuttamisvastuista kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisesti. Sopimus olisi luonteeltaan yksityisoikeudellinen ja se otettaisiin osaksi maanvuokrasopimusta. Sopimuksen siirtämisestä kolmannelle sovittaisiin maanvuokrasopimuksessa.

Maanvuokra- ja infrarakentamissopimusten luonnokset sekä vuokra-alueiden sijainnin osoittava kartta ovat liitteinä.
(AH, AHä, TT, MP)

Lisätietojen antaja: kaupungingeodeetti Aki Härmä, p. 03 4141 5330, aki.harma(at)forssa.fi

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus

1. hyväksyy kaupungin puolesta tuulivoimalatontteja 61-13-571-4

(nro 23) ja 61-13-582-3 (nro 40) koskevat liitteinä olevat maanvuokrasopimuksen sekä infrarakentamissopimuksen sekä oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarpeellisiksi katsottavat teknisluontoiset, merkitykseltään vähäiset korjaukset

2. antaa teknisen ja ympäristötoimen toimialalle tehtäväksi neuvotella kaupungin puolesta Voimavapriikki Oy:n kanssa tarvittavasta rasisopimuksesta ja tuoda sopimus kaupunginhallitukselle käsiteltäksi.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.