

Kiinteistön 931-410-4-33 vuokrasopimus Karhukorpi Energia Oy:n kanssa sekä tuulenottosopimuksen hyväksyminen Karhukorpi Energia Oy:n kanssa

Kaupunginhallitus 09.06.2025 § 153

Eolus Finland Oy suunnittelee aurinko- ja tuulivoimapuiston rakentamista Viitasaarelle. Hankeyhtiö Eolus Finland Oy on jättänyt Viitasaaren kaupungille kaavoitusaloitteen (kh 20.11.2023 §253) Karhukorven aurinko- ja tuulivoimapuiston osayleiskaavan laatimisesta Viitasaaren kaupungin pohjoisosaan. Hankealue sijaitsee noin 9 kilometriä Viitasaaren keskustaaajamasta pohjoiseen. Osayleiskaava laaditaan AKL:n 77 a §:n mukaisena.

Hankkeen taustalla on tavoite osaltaan pyrkiä niihin ilmastopoliittisiin tavoitteisiin, joihin Suomi on kansainvälisin sopimuksin sitoutunut. Karhukorven suunniteltujen tuulivoimaloiden määrä on OAS:n mukaan 18 voimalaa, jolla pyritään edistämään Suomen energiahuoltoa ja energiaomavaraisuutta.

Hankeyhtiö Eolus Finland Oy on lähestynyt Viitasaaren kaupunkia maanvuokrasopimusasioissa. Viitasaaren kaupunki omistaa hankealueelta noin 93 900 m²:n suuruisen kiinteistön (kiinteistötunnus 931-410-4-33), jonka hankeyhtiön nimiin perustettu Karhukorpi Energia Oy haluaa vuokrata aurinko- ja tuulivoimapuiston käyttöön.

Kaupungin hallintosäännön §: 22 mukaisesti ”kaupunginhallitus päättää maa- ja vesialueiden ja rakennusten vuokralle antamisesta, ellei muualla hallintosäännössä ole toisin määrätty.”

Kiinteistön nykytilanne

Kiinteistöllä on sijainnut aiemmin Variskallion kaatopaikka, jonka toiminta on lakannut 31.8.2003. Sulkemisen jälkeen kaatopaikalle on tehty jätetäytön muotoilu, esipeitto- ja kaasunkeräysasennus, salaojien asennus sekä rakennettu ympärysojat. Alueella on voimassa tarkkailuvelvoite, josta viimeisin tutkimusraportti on vuodelta 2023. Tällöin alueella on tehty tarkkailuja muun muassa pintavesistä, pohjavesistä ja kaatopaikkakaasuista.

Lisäksi tilasta Kaatopaikka Rn:o 4:33 on vuokrattu noin 4,7 ha suuruinen määräala Viitasaaren Lumikot ry:lle käytettäväksi moottoriurheiluharrastuskäyttöön. Alue sijaitsee varsinaisen kaatopaikan eteläpuolella. Vuokrasuhteen kesto on kymmenen vuotta, 31.12.2026 saakka. Sopimuksen mukaan vuokralaisella on vuokrasuhteen päättyessä etuoikeus saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt kaikki sopimuksen mukaiset velvoitteet, alue on muutoinkin tarkoitettu vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen ja vuokralainen on kirjallisesti ilmoittanut vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa jatkaa sopimusta.

Vuokrasopimuksen tarkoitus ja sisältö

Karhukorpi Energia Oy:n ja Viitasaaren kaupungin välisen maanvuokrasopimuksen tarkoituksena on sopia ehdoista, joilla vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle vuokra-alueen, sekä antaa

käyttöoikeuden tuulivoimapuiston toteuttamisen ja toiminnan edellyttämille maa-alueille. Vuokrasopimuksella vuokralainen saa vuokranantajalta oikeuden rakentaa vuokra-alueelle kaikki tuulivoimatuotannolle tarpeelliset laitteet, rakennelmat, tiet, sähkö- ja muut ilmajohdot, sähkö-, tele- ja muut kaapelit sekä ylläpitää, uudistaa ja käyttää niitä tuulivoimatuotantoon. Vuokra-alueena pidetään sitä osaa, joka kuuluu tuulivoima-alueen tutkimusalueeseen. Niiden kiinteistöjen osalta, joille rakennetaan tuulivoimala, vuokra-alue määritellään uudelleen koskemaan tuulivoimaloiden tarvitsemia alueita. Sopimuksen mukaan vuokranantajalla on oikeus käyttää vuokra-aluetta sellaiseen tavanomaiseen maa- ja metsätalouteen, metsästykseseen ja kalastukseen, joka ei haittaa vuokralaisen tuulivoimalaitosten ja tuulipuiston suunnittelua, rakentamista ja toimintaa.

Vuokrakausi alkaa maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä ja sopimus on voimassa määräaikaisena vuoden 2074 loppuun asti.

Vuokran suuruus

Sopimuksen mukaan vuokralainen maksaa vuokranantajalle luvitusvaiheen vuokraa, joka alkaa kuuden kuukauden kuluttua sopimuksen allekirjoituksesta. Vuokran määrä on 10 €/ha/v siitä osasta kiinteistön pinta-alaa, joka kuuluu vuokra-alueeseen. Luvitusvaiheen vuokranmaksu päättyy, kun hankkeen osayleiskaava on saanut lainvoimaisuuden. Mikäli Karhukorven tuulivoimapuistohanketta varten laadittavalle, alueidenkäyttö ja rakentamislain mukaiselle tuulivoimaosayleiskaava-alueelle rakennetaan yksi tai useampi tuulivoimalaitos, maksaa vuokralainen tutkimusalueen vuokranantajalle vuotuista vuokraa. Vuokraa maksetaan niistä tuulivoimaloista, jotka sijoittuvat yksityisessä omistuksessa oleville kiinteistöille.

Tuulivoimalakohtaiselle vuokralle on esitetty kaksi vaihtoehtoista tapaa, joita ovat:

- 1) Rakennettavan voimalan nimellistehon mukaisesti: $4500 \text{ €/nimellisteho megawateissa (MW) / tuulivoimalaitos}$. Yhden voimalan vuosivuokra on esimerkiksi 8 megawatin nimellistehon voimalalla $4500 \text{ €} * 8 \text{ MW} = 36\,000 \text{ €}$
- 2) Tuulivoimalan tuotannosta saatavan sähkön myynnistä saadun tulon perusteella, joka lasketaan seuraavasti: $5,0 \% * \text{nettosähköenergia} * \text{tuulivoimatuotannon saama sähkön hinta}$.
 - a. "Nettosähköenergia" on tuulivoimapuiston kalenterivuoden aikana sähköverkkoon tuottama sähkömäärä (MWh), josta on vähennetty tuulivoimalan ja muiden laitteiden omakäyttö. Nettosähköenergia määrittyy sähköverkonhaltijan mittauslukemien perusteella, jotka voidaan todentaa puolueettomasti.
 - b. "Tuulivoimatuotannon saama sähkön hinta" on tuulivoimapuiston sähkönmyynnistä saatava tulo (€/MWh). Tuulivoimatuotannon saamaan sähkön hintaan lasketaan sisältyväksi sähköntuotannosta saadun tulon lisäksi kaikki tuotettuun ja myytyyn sähkoon liittyvät valtionavustukset, kuten syöttötariffi, premio tai muu vastaava, joka maksetaan vuokralaiselle kyseisen kalenterivuoden sähköntuotannon perusteella. Eolus Finland Oy on arvioinut tuotantoperusteisen vuokran suuruudeksi 4 297 €/vuosi. Olettamana on käytetty 35 % kapasiteettikerrointa, tehona 7.2 MW/turbiini, kahdeksan turbiinia yksityisten maanomistajien mailla ja 10 turbiinia Finsilvan mailla sekä sähkön myyntihintana 50 €/MWh. Arvio

minimivuokrasta, mikä on vähintään taattu, on 1 012 €/vuosi edellä luetelluilla olettamilla.

Lisäksi maksetaan sähköasemakorvausta tai kertakorvausta, mikäli kiinteistön tutkimusalueelle sijoitetaan sähköasema, tuulimittausmasto, uusia, parannettavia tai levennettäviä teitä, tuulivoimaloiden nosto- ja huoltoalueita tai näihin liittyviä kaapelilinjoja tai tehdään puuston poistoa.

Purkuvakuus

Vuokralainen asettaa kullekin vuokra-alueelle rakennetulle tuulivoimalaitokselle purkuvakuuden, jonka määrä on 120 000 €/tuulivoimalaitos. Kunkin yksittäisen tuulivoimalaitoksen vakuuden tulee olla voimassa, kunnes ko. tuulivoimalaitos on purettu. Vakuus voi olla vuokralaisen valinnan mukaan joko a) rahavakuus, b) pantattu pankkitalletus kuittaamattomuustodistuksella, c) pankkitakaus, d) vakuutusyhtiön tai rahalaitoksen antama omavelkainen takaus, e) maksukykyisen emoyhtiön antama omavelkainen takaus tai f) muu vastaava markkinakäytännön mukainen vakuus.

Maanvuokrasopimusluonnos ja muut ehdot

Kaikki vuokrasopimuksen sisältö ja ehdot ovat luettavissa maanvuokrasopimusluonnoksesta.

Oheismateriaali:

- Maanvuokrasopimusluonnos
- Maanvuokrasopimuksen liitekartta

Lisätiedot: Kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen, helena.vuopionpera-kovanen@viitasaari.fi, puh. 050 307 6114, elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja Jukka Tuohimaa, jukka.tuohimaa@viitasaari.fi, puh. 040 152 7225, kiinteistöpäällikkö Oskari Talvitie, oskari.talvitie@viitasaari.fi, puh. 044 459 7379.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen Viitasaaren kaupungin ja Karhukorpi Energia Oy:n (y-tunnus: 3359477-3) välille. Asiakirjan allekirjoittamisesta vastaa hallintosäännön § 170 mukaisesti kaupunginjohtaja ja hallintopalveluiden palvelualuejohtaja.

Merkitään pöytäkirjaan, että kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen esitteli asiaa kokouksessa.

Merkitään pöytäkirjaan, että keskustelun kuluessa valtuutettu Jari Hämäläinen esitti, että asia jätetään pöydälle. Valtuutettu Henri Koskinen kannatti esitystä.

Keskustelun päätteeksi kaupunginhallituksen puheenjohtaja Pirjo Grönholm-Paananen totesi, että kaupunginhallitus päättää yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Päätös	Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti palauttaa oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen Viitasaaren kaupungin ja Karhukorpi Energia Oy:n välillä uudelleen valmisteluun.
Muutoksenhaku	Muutoksenhakukielto
Toimenpiteet	Jatkokäsittelyyn kaupunginhallitus, ote: Karhukorpi Energia Oy ja Eolus Finland Oy, kiinteistöpäällikkö, elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja

Kaupunginhallitus 08.09.2025 § 205
339/02.04.00/2025

Oheismateriaali:

- Maanvuokrasopimusluonnos
- Maanvuokrasopimuksen liitekartta
- Tuulenottosopimus

Eolus Finland Oy:n hankekehityspäällikkö Antoni Kopaly esittelee vuokrasopimusta ja tuulenottosopimusta kokouksessa.

Tuulenottosopimus

Vuokrasopimuksen lisäksi on valmisteltu kaavoituskorvaussopimus tuulenotosta, jossa sovitaan maksettavasta korvauksesta kaavoitettavan alueen osalta. Toiminnanharjoittaja suorittaa Kiinteistönomistajalle vuosittain hyvityksen alkaen tuulipuiston rakentamistöiden aloituksesta (perustusten valutyöt) ja päättyen turbiinien purkamiseen. Suoritettavan hyvityksen suuruus on 100€/ha/kalenterivuosi siitä osasta kiinteistön pinta-alaa, joka kuuluu Karhukorven tuulivoimaosayleiskaavan alueeseen eli tässä tapauksessa yhteensä 993 € kiinteästä korvauksesta /kalenterivuosi (alue on 9,93 ha). Hyvitys sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) käyttäen perusindeksinä helmikuun 2025 pistelukua, joka on 2345. Hyvityksen indeksitarkistus tehdään vuosittain kunkin kalenterivuoden tammikuun alusta lukien ja tarkistusindeksinä käytetään viimeisintä tarkistushetkellä tiedossa olevaa indeksin pistelukua. Hyvitystä ei alenneta, vaikka indeksin pisteluku laskisi. Sopimus olisi voimassa allekirjoitusten jälkeen kunnes tuulipuiston turbiinit on purettu tai korkeintaan 31.12.2075 saakka. Muut ehdot on avattu sopimusluonnoksessa.

Tuulenottosopimus ja sen tuoma korvaus eivät edellytä vuokrasopimusta maa-alueesta, vaan tuulenotosta korvataan joka tapauksessa maanomistajalle kuuluva korvaus.

Lisätiedot: Kaupunginjohtaja Helena Vuopionperä-Kovanen, helena.vuopionpera-kovanen@viitasaari.fi, puh. 050 307 6114, elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja Jukka Tuohimaa, jukka.tuohimaa@viitasaari.fi, puh. 040 152 7225

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen Viitasaaren kaupungin ja Karhukorpi Energia Oy:n (y-tunnus: 3359477-3) välille. Asiakirjan allekirjoittamisesta vastaa hallintosäännön § 170 mukaisesti kaupunginjohtaja ja hallintopalveluiden palvelualuejohtaja.

2. hyväksyä oheisen sopimusluonnoksen kaavoituskorvauksesta (tuulenottosopimus) Viitasaaren kaupungin ja Karhukorpi Energia Oy:n (y-tunnus: 3359477-3) välille. Asiakirjan allekirjoittamisesta vastaa hallintosäännön § 170 mukaisesti kaupunginjohtaja ja hallintopalveluiden palvelualuejohtaja.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Merkitään pöytäkirjaan, että Eolus Finland Oy:n hankekehityspäällikkö Antoni Kopaly esitteli vuokrasopimusta ja tuulenottosopimusta kokouksessa ja oli paikalla kokouksessa klo 16:07 – 16:48.

Merkitään pöytäkirjaan, että rakennusarkkitehti Riina Pietarila oli paikalla kokouksessa klo 16:07 – 16:48.

Merkitään pöytäkirjaan, että Maarit Simonen saapui kokoukseen klo 16:35 tämän pykälän käsittelyn aikana.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Ote: Karhukorpi Energia Oy ja Eolus Finland Oy, kiinteistöpäällikkö, elinympäristön ja asumisen palvelualuejohtaja