

Maa-alueen vuokraaminen akkuenergiavarastolle Ulvilan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 886-401-3-871 Uusimattila

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 136
151/10.00.02.02/2024

Valmistelija Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, puh. 0400 134 718,
maankäyttöinsinööri Katariina Viiri, puh. 0400 134 957

NEPower Oy:n (Nordic Electro Power Oy) kanssa on neuvoteltu noin 2000 m² suuruisen maa-alueen vuokraamisesta Valtavainion alueelta. Friitalan sähköaseman vieressä sijaitsevaa vuokra-alueetta on tarkoitus käyttää akkuenergiavaraston rakennuspaikkana. NEPower Oy toimii akkuenergiavarastohankkeen pääsuunnittelijana ja Fu-Gen Energia Oy toimii hankkeen pääomasijoittajana, joka sijoittaa uusiutuvaan energiaan Suomessa ja Ruotsissa. Maa-alue on tarkoitus vuokrata Fu-Gen Energy Oy:lle. Vuokra-aika olisi 40 vuotta. Vuokra-alue sijaitsee Ulvilan kaupungin omistamalla kiinteistöllä 886-401-3-871 Uusimattila, jolla olevat peltolohkot on vuokrattu viljelykäyttöön. Vuokra-alueen kohdalla oleva peltovuokrasopimus on voimassa 31.12.2026 saakka.

Alueella on voimassa 10.10.2005 hyväksytty keskustaajaman yleiskaava. Vuokra-alue sijoittuu kaavassa työpaikka-alueelle, jolla asuinrakentaminen on sallittu (TP1-a). Lisäksi vuokra-alue rajautuu energiahuollon alueeseen (EN). Merkinnällä on osoitettu energiahuoltoa palvelevia laitoksia tai rakenteita, kuten muuntamoalueita. Alueella ei ole voimassa asemakaavaa, minkä johdosta sijoittuminen on ratkaistava suunnittelutarveratkaisulla. Vuokra-alueen sijaintia on arvioitu suhteessa voimassa olevaan yleiskaavaan ja sen valmistelussa olevaan päivitykseen. Vuokra-alueen sijainti yleiskaavan EN-alueen kyljessä on tarkoituksenmukainen ja yleiskaavan tarkoitusta palveleva. Hankkeen toteuttaminen ehdotettuun sijaintiin ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Maa-alueen voi kokonaisuutena katsoa olevan merkitykseltään vähäinen.

Vuokra-alueelle suunniteltu toiminta, akkuenergiavarasto tukee sähkönsiirron kantaverkon kriittistä infrastruktuuria. Akkuteknologialla on mahdollista tasata sähkönsiirtoverkon taajuusvaihtelua ja tarjota muuntojoustavaa lisäkapasiteettia valtakunnanverkkoon. Akkuenergiavaraston voidaan katsoa palvelevan yleistä etua mm. sähköverkkoa ja -markkinaa tasapainottavana ja huoltovarmuutta parantavana hankkeena. Akkuenergiavarastoille on runsaasti tarvetta erityisesti nyt kun uusiutuviin ja kausiriippuvaisiin energialähteisiin perustuvan sähköntuotannon osuus on voimakkaasti kasvamassa.

Vuokra-alueelle kuljettaisiin Muuntamontien kautta. Alkuosa ajoyhteydestä kulkee Ulvilan kaupungin omistamalla Muuntamontien tiealueella ja loppuosa kulkisi kiinteistöllä 886-408-1-247 sen koillisen vastaisen rajan välittömässä läheisyydessä. Loppuosalle

ajoyhteyttä on tarpeen tehdä tiepohjan vahvistamista. Tiepohjan rakenteet voivat vähäisessä määrin ulottua kiinteistön 886-401-3-871 puolelle, kuitenkin niin, ettei siitä koidu huomattavaa haittaa peltoviljelylle. NEPower Oy sopii vuokra-alueelle johtavan ajoyhteyden järjestämisestä viereisen kiinteistön (886-408-1-247) omistajan kanssa.

Kaupunkikehitys esittää, että vuokra-alueeseen sovelletaan valtuuston 15.10.2007 § 76 päättämää Pitkärannan ja Valtavainion kaupunginosien yritystonttien hinnoittelua ja tontinluovutusehtoja, sillä poikkeuksella, ettei vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä peritä asemakaavoitettujen yritystonttien myynnin tai vuokrauksen yhteydessä normaalisti perittäviä muita kustannuksia, joita ovat suunnittelukustannusten korvaukset, talovesijohdon, taloviemärin, sadevesiviemärin ja katuvalaistuksen rakentamiskustannusten korvaukset sekä kiinteistönmuodostuskustannusten korvaukset. Perusteena tälle poikkeamiselle on se, ettei vuokra-alueella ole voimassa asemakaavaa tai asemakaavan edellyttämää kunnallisteknistä infraa eikä vuokra-aluetta ole tarpeen lohkoa omaksi kiinteistöksi. Valtuuston päätöksen mukaan Valtavainion kaupunginosan alueella yritystonttien maapohjan neliöhinta on 4,5 €/m². Vuosivuokran määrittämisessä on käytetty periaatetta, jonka mukaan vuosivuokra on 5 % tontin maapohjan myyntihinnasta. 2000 m² vuokra-alueella vuosivuokraksi tulee 450 euroa.

Uvilan kaupungin 19.4.2024 voimaan tuleen hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus päättää kiinteän omaisuuden, osakkeiden ja osuuksien myynnistä, vaihdosta ja vuokrauksesta valtuuston vahvistamien periaatteiden mukaisesti, kuitenkin siten, että kaupunginhallitus voi päättää yksittäisten hinnoittelemattomien tonttien tai kaupunkikehityksen kannalta merkitykseltään vähäisen maan myynti- ja vuokraushinnoista sekä muista ehdoista.

Vuokrasopimusluonnos karttaliitteineen on liitteenä ja vuokra-alueen sijainti opaskartalla oheismateriaalina.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää hyväksyä</p> <ul style="list-style-type: none">- maa-alueen vuokraamisen Fu-Gen Oy:lle Uvilan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 886-401-3-871 Uusimattila liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti- hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen.
Päätös	<p>Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä</p> <ul style="list-style-type: none">- maa-alueen vuokraamisen Fu-Gen Oy:lle Uvilan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 886-401-3-871 Uusimattila liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti- hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen.

