

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

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 136

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-aluetta 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.

Ulvilan 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	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä - maa-alueen vuokraamisen Fu-Gen Oy:lle Ulvilan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 886-401-3-871 Uusimattila liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti - hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä - maa-alueen vuokraamisen Fu-Gen Oy:lle Ulvilan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 886-401-3-871 Uusimattila liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti - hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen.

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelun johtaja Juha Virola, puh. 0400 134 718

Fu-Gen Energia Oy (10.10.2024 alkaen Fu-Gen Energia IV Oy, tästä eteenpäin Vuokralainen) on ilmaissut tarpeen päivittää 3.6.2024 allekirjoitettua maanvuokrasopimusta, joka koskee maa-alueen vuokraamista akkuenergiavarastolle Ulvilan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 886-401-3-871 Uusimattila. Voimassa oleva maanvuokrasopimus koskee n. 2000 m² suuruista suorakaiteen muotoista vuokra-aluetta. Vuokra-alueeseen ei ole sisällytetty vuokra-alueelle kulkemiseen tarvittavan ajoyhteyden aluetta, eikä kulkuyhteyden alueelta voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusteella peritä vuokraa.

Vuokralaisen on kuitenkin tarpeen saada rekisteröityä hallintaoikeus kyseiseen kulkuyhteyden alueeseen. Tämä on tarkoituksenmukaista järjestää laajentamalla vuokra-alue käsittämään myös kulkuyhteyden alue. Vuokra-alueen tarkentunut sijainti itse akkuenergiavaraston kohdalla on myös tarpeen päivittää maanvuokrasopimuksen liitekarttaan. Tarkentuneella vuokra-alueella ei ole voimassa peltovuokrasopimuksia. Lisäksi Vuokralaiselle on tärkeää saada oikeus sijoittaa akkuenergiavaraston liityntäkaapeli vuokra-alueen ja kiinteistön 886-408-1-247 väliin jäävälle kaupungin omistamalle maa-alueelle kiinteistöllä 886-401-3-871 Uusimattila. Myöskään tällä alueella ei ole voimassa peltovuokrasopimusta.

Edellä selostetun perusteella kaupunkikehitys on valmistellut päivitetyn maanvuokrasopimuksen, joka koskee n. 2400 m² suuruista aluetta, jolle on mahdollista sijoittaa akkuenergiavarasto ja sille johtava ajoyhteys. Vuokra-alueen pinta-alan kasvun johdosta vuotuinen vuokra nousee 450 eurosta 540 euroon. Maanvuokrasopimuksen kohdan 3.1. Käyttötarkoitus loppuun on lisätty kaksi kappaletta, jotka koskevat ajoyhteyden järjestelyitä ja akkuenergiavaraston liityntäkaapelin sijoittamista. Kohdassa 5.6. Sopimuksen voimaantulo on ilmoitettu tämän uuden maanvuokrasopimuksen korvaavan 3.6.2024 allekirjoitetun sopimuksen. Indeksiehtoa ja vuokra-aikaa ei ole muutettu alkuperäisestä sopimuksesta. Päivitetyssä maanvuokrasopimuksessa Vuokralaiseksi on merkitty Fu-Gen Energia Oy:n viime vuoden lokakuussa tapahtuneen jakautumisen yhteydessä perustettu uusi yhtiö Fu-Gen Energia IV Oy (3458791-1). Vuokrasopimuksen päivittäminen tapahtuu tässä tapauksessa hyväksymällä uusi vuokrasopimus. Uuden Sopimuksen mukaista noussutta vuosivuokraa peritään uuden Sopimuksen voimaantulosta eteenpäin olevalta ajalta, ei takautuvasti.

Ulvilan kaupungin 1.8.2025 voimaan tulee hallintosäännön 22 §:n 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.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Löfbacka Mikko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä maa-alueen vuokraamisen Fu-Gen Energia IV Oy:lle Ulvilan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 886-401-3-871 Uusimattila 540 euron vuosivuokralla liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti

- hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen

- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittaessa teknisluonteisia muutoksia ja korjauksia maanvuokrasopimukseen ennen sen allekirjoittamista.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti

- hyväksyä maa-alueen vuokraamisen Fu-Gen Energia IV Oy:lle Ulvilan kaupungin omistamasta kiinteistöstä 886-401-3-871 Uusimattila 540 euron vuosivuokralla liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti

- hyväksyä liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen

- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarvittaessa teknisluonteisia muutoksia ja korjauksia maanvuokrasopimukseen ennen sen allekirjoittamista.