

**Maa-alueen käyttö- ja vuokrasopimuksen tekeminen Itämaen tuulipuiston kehittämiseksi / vuokralainen Neoen Renewables Finland Oy**

2482/10.03.01/2020

KHALL 20.04.2020 § 84

Pyhäjärven kaupunki on markkinoinut maakuntakaavassa tuulivoimaloiden alueeksi merkittyjen tuulivoima-alueiden tv-360 ja tv-361, lisäkehittämistä. Alueille sijoittuu osittain Murtomäen tuulivoimaosayleiskaava, mutta merkittävä määrä tv-alueista on osayleiskaavan ulkopuolella. Pyhäjärven kaupunki on merkittävä maanomistaja Murtomäen tuulivoimaosayleiskaava-alueen eteläpuolella ja alue on alustavasti todettu soveltuvan tuulivoiman tuotantoalueeksi.

Tuulipuiston sijainnin arvioinnin osalta hankekehittämisessä on huomioitu parhaat käytännöt tuulipuistojen sijainninhjauksessa. Kehitettävän tuulipuistoalueena Itämaen tuulipuisto muodostaisi tuulivoiman tuotantovyöhykkeen Murtomäen osayleiskaavan alueelle rakennettavan tuulipuiston kanssa.

Tv- merkinnällä osoitetaan maa-alueita, jotka soveltuvat merkitykseltään seudullisten tuulivoimala-alueiden rakentamiseen. Neuvotteluita alueen kehittämisestä on käyty Neoen Renewables Finland Oy:n kanssa. Osapuolet ovat päässeet yhteiseen näkemykseen alueen kehittämisestä ja ovat neuvotelleet vuokrasopimusluonnoksen, joka koskee alueella olevia kaupungin omistamia kiinteistöjä ja kiinteistön osia, joita on yhteensä 11 kpl. Kiinteistöjen ja kiinteistöjen osien pinta-ala yhteensä on 1111 ha. Yhtiö neuvottelee lisäksi alueen muiden maanomistajien kanssa vuokrasopimusten tekemisestä.

Vuokrasopimuksen kohteena olevat metsätilat ja tilojen osat ovat metsätalousmaata. Sopimusluonnoksen ehtojen mukaan Pyhäjärven kaupungilla maanomistajana on oikeus käyttää kyseessä olevien metsätilojen alueita sellaiseen tavanomaiseen maa- ja metsätalouteen, metsästykseseen, kalastukseen tai muuhun toimintaan joka ei rajoita tai estä vuokralaisen tuulivoima- tai sitä valmistelevaa toimintaa vuokra-alueella. Näin ollen vuokrasopimuksen vaikutus esimerkiksi kaupungin metsänhoitosuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttamiselle on minimaalinen.

Sopimus on määräaikaisena voimassa 30.4.2050 saakka. Vuokralaisella on vuokra-alueen käyttöoikeus Itämaen Tuulivoimahankkeeseen. Vuokralainen maksaa tuulivoimapuistosta vuosittaisena vuokrana tuotantokorvauksen. Vuokra on kuitenkin vähintään 13 000 euroa per tuulivoimala tai sähköasema. Vuokra jaetaan siten, että 30 prosenttia kokonaisvuokrasta maksetaan tuulivoimalan tuulivoimalan\ sähköaseman sijaintikiinteistön vuokranantajalle ja 70 prosenttia jaetaan kaikkien niiden osayleiskaavan alueella sijaitsevien kiinteistöjen kesken, joiden omistaja on tehnyt maanvuokrasopimuksen vuokralaisen kanssa.

Vuokralainen sitoutuu järjestämään vuokranantajalle, jonka vuokra-alueelle rakennetaan yksi tai useampi tuulivoimala, vakuuden koskien tuulivoimaloiden purkamista ja poiskuljettamista. Vakuus on 65 000 euroa jokaista vuokra-alueelle rakennettua tuulivoimalaa kohden.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kertakorvauksia mm. tuulivoimaloiden nostoalueina käytettävistä alueista, sähkökaapeleista ja -linjoista sekä tiekäyttöön otetuista alueista. Vuokrasopimuksen muut ehdot ovat liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaiset.

Alustava hankealueen koko on noin 42 km<sup>2</sup>. Hankealue tulee todennäköisesti pienenemään jonkin verran jatkoselvitysten myötä. Tämänhetkisen arvion mukaan alueelle olisi sijoitettavissa tuulivoimaloita 20-30 kpl. Alustavasta hankealueesta on tehty Neoen Renewables Finland Oy:n toimesta esiselvitys, jossa selvitettiin mm. alueen tuuliolosuhteita, sähkönsiirtomahdollisuuksia, lintujen revierejä ja luonnonsuojelualueita sekä maaperäoloja. Esiselvityksessä alueelta ei löydetty esteitä tuulivoimahankkeen kehittämiseen.

Kun alueesta on saatu solmittua riittävä määrä maanvuokrasopimuksia, alueella voidaan aloittaa ympäristövaikutusten arviointi ja kaavoitus. Tämän prosessin kuluessa alueesta saadaan paljon arvokasta lisätietoa, jonka perusteella suunnitelmia voimaloiden määrästä ja sijainnista voidaan tarkentaa.

Pyhjäjärven kaupunkistrategian strategisena tavoitteena on "saavutettavuudesta, infrastruktuurista ja osaamisesta elinvoimaa", jonka mukaan energia-alan osalta keskitytään luomaan edellytyksiä uusiutuvan energian monipuoliselle tuotannolle ja varastoinnille. Tuulivoimatuotanto edistää Pyhjäjärven kaupungin ilmastotavoitteita, sillä HINKU-laskennassa käytetään päästökompensaatiota tuulisähkön tuottamisesta kunkin kunnan alueella.

Tuulivoiman rakentamisen edistäminen edistää myös taloudellisen tasapainon strategista tavoitetta, sillä tuulivoimapuistot tuovat toteutuessaan merkittäviä kiinteistöverotulojen lisäyksiä kaupungille. Tuulipuisto tuo toteutuessaan myös merkittäviä vuotuisia maanvuokratuloja kaupungille maanomistajana.

Liitteenä nro 1 on:

- maa-alueen käyttö- ja vuokrasopimusluonnos Pyhjäjärven kaupungin ja Neoen Renewables Finland Oy:n välille.
- kartta vuokrasopimuksen kohteena olevista kiinteistöistä
- kartta tuulivoimapuiston hankealueen alustavasta rajauksesta

### **Kaupunginjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen maa-alueen käyttö- ja vuokrasopimuksen kiinteistöjen ja kiinteistönosien 626-403-8-22, 626-403-71-5, 626-403-32-9/1 ja 2, 626-403-8-26, 626-403-46-16, 626-403-46-52/1, 626-403-79-15/1 ja 2, 626-403-6-34, 626-403-37-6, 626-403-16-213/1, 626-403-16-178/1 osalta Pyhjäjärven kaupungin ja

Neoen Renewables Finland Oy:n välille.

Maa-alueen käyttö- ja vuokrasopimuksen ehdot ovat liitteenä olevan luonnoksen mukaiset.

**Päätös:**

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Pöytäkirjan liitteenä nro 2

- maa-alueen käyttö- ja vuokrasopimusluonnos Pyhäjärven kaupungin ja Neoen Renewables Finland Oy:n välille.
- kartta vuokrasopimuksen kohteena olevista kiinteistöistä
- kartta tuulivoimapuiston hankealueen alustavasta rajauksesta.