

Maanvuokraus aurinkovoimalaa varten

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 64

Helios Nordic Energy Finland Oy haluaa vuokrata Kiteen kaupungilta n. 72,5 ha kokoisen maa-alueen lentokentän eteläpuoliselta Monitoimikeskus Aimo alueelta. Alue tulisi aurinkovoimalaitos käyttöön.

Alueella on voimassa Itä-Suomen Monitoimikeskus, Kiteen Aimo osayleiskaava 24.08.2010, muutettu 24.11.2010. Kohdekiinteistöt sijaitsevat kaavan M-alueella (Maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Hanke käsittää aurinkovoimalan lisäksi yhden tai useamman sähköaseman/muuntajan, teitä sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita/johtoja ja muuta aurinkovoimahankkeen edellyttämää infrastruktuuria ja se voi myös sisältää energian varastointia ja siihen tarvittavia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja infrastruktuuria erikseen rajatulla alueella.

Viranomaismenettelyn osalta hanke etenisi MRL:n mukaisena poikkeamisena osayleiskaavasta ja sen jälkeen rakennuslupana. Tarvittavien selvitysten ja tutkimusten käynnistämiseksi alueelle tarvitaan maanvuokraussopimus ennen viranomaismenettelyä.

Hanke jakautuu seuraavasti:

"Suunnittelukausi", joka tarkoittaa tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeistä aikaa ennen haltuunottopäivää. "Haltuunottopäivä", joka tarkoittaa päivää, jolloin vuokralainen ottaa vuokra-alueen haltuunsa.

Vuokra-alue on merkitty oheismateriaalin mukaiseen karttaan ja lisäksi oheismateriaalina on luettelo vuokra-alueen kiinteistöistä.

Aurinkovoimalaitoksen vuokra on haltuunottopäivän jälkeen 1.100,00 (tuhat sata) euroa/vuokra-alue hehtaari/vuosi. Haltuunottopäivän jälkeen vuokralainen maksaa maanomistajalle vuotuista vuokraa sähkövaraston alueesta, jonka suuruus on 3.000,00 (kolmetuhatta) eur/ha lopullisesta sähkövaraston vuokra-alueesta. Vuokra on yhteenlaskettuna aurinkovoimalaitoksen vuokra ja sähkövaraston vuokra. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokra-aika on voimassa sopimuksen allekirjoittamisesta lähtien. Sopimuksen päättymispäivä on 31.12.2073.

Esityslistan liitteenä osayleiskaava ja oheismateriaalina maanvuokrasopimusluonnos, karttaliite hankealueesta, kartta vuokrattavista alueista ja kiinteistöluettelo vuokrattavista alueista.

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen, puh. 040 105 1232,
antti.juntunen@kitee.fi

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001,
pekka.hirvonen@kitee.fi

Päätösehdotus

Kaupunki vuokraa selostusosassa mainitut maa-alueet Helios Nordic Energy Finland Oy:lle aurinkovoimalakäyttöön.

Kaupunginhallitus valtuuttaa maankäyttöpäällikkö Antti Juntusen laatimaan vuokrasopimuksen ja tekemään tarvittavat teknisluontoiset muutokset esityslistan oheismateriaalina olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

Päätös

Esittelijä esitti kokouksessa muutetun päätösehdotuksen:
Esittelijän ehdotuksesta asian valmistelua jatketaan.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän muutetun päätösehdotuksen yksimielisesti.

Merkintä: Maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen oli läsnä keskustelun aikana, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.

71/10.00.02.01/2024

Kaupunginhallitus 29.04.2024 § 132

Helios Nordic Energy Finland Oy haluaa vuokrata Kiteen kaupungilta n. 44,23 hehtaarin kokoisen maa-alueen lentokentän eteläpuoliselta Monitoimikeskus Aimo alueelta. Alue tulisi aurinkovoimalaitos käyttöön. Vuokra-alue on merkitty liitteen kaksi mukaiseen karttaan ja lisäksi oheismateriaalina on luettelo vuokra-alueen kiinteistöistä.

Alueella on voimassa Itä-Suomen Monitoimikeskus, Kiteen Aimo osayleiskaava 24.08.2010, muutettu 24.11.2010. Kohdekiinteistöt sijaitsevat kaavan M-alueella (Maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Hanke käsittää aurinkovoimalan lisäksi yhden tai useamman sähköaseman/muuntajan, teitä sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita/johtoja ja muuta aurinkovoimahankkeen edellyttämää infrastruktuuria ja se voi myös sisältää energian varastointia ja siihen tarvittavia laitteita, rakennuksia, rakennelmia ja infrastruktuuria erikseen rajatulla alueella.

Viranomaismenettelyn osalta hanke etenisi MRL:n mukaisena poikkeamisena osayleiskaavasta ja sen jälkeen suunnittelutarveratkaisuna. Tarvittavien selvitysten ja tutkimusten käynnistämiseksi alueelle tarvitaan maanvuokraussopimus ennen viranomaismenettelyä.

Hankkeen yhteydessä on arvioitu ampumaradan melun määrää ja sen muuttumista tulevan aurinkopaneelialueen vuoksi. Kiteen Ampumaradasta on tehty meluselvitys 16.2.2014 Akukon Oy toimesta. Hankealueen eteläreunasta on n. 500 m lähimpään taloon. Tämän osalta on epävarmaa, alittuuko enimmäismelutaso 60...65 dB aurinkopaneelialueen valmistuttua. Tämän takia Helios Nordic Energy Finland Oy:n tulee teettää meluselvitys ennen rakennusluvan saantia alueelle.

Hanke jakautuu suunnittelukauteen ja haltuunottoon. Suunnittelukausi tarkoittaa vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeistä aikaa ennen haltuunottopäivää. Haltuunottopäivä tarkoittaa päivää, jolloin vuokralainen ottaa vuokra-alueen haltuunsa.

Aurinkovoimalaitoksen vuokra on haltuunottopäivän jälkeen 1.100,00 (tuhat sata) euroa/vuokra-alue hehtaari/vuosi. Haltuunottopäivän jälkeen vuokralainen maksaa maanomistajalle vuotuista vuokraa sähkövaraston alueesta, jonka suuruus on 3.000,00 (kolmetuhatta) eur/ha lopullisesta sähkövaraston vuokra-alueesta. Vuokra on yhteenlaskettuna aurinkovoimalaitoksen vuokra ja sähkövaraston vuokra. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokra-aika on voimassa sopimuksen allekirjoittamisesta lähtien. Sopimuksen päättymispäivä on 31.12.2073.

Esityslistan liitteenä on osayleiskaava, päivitetty hankealuekartta ja vuokrattavat alueet -kartta sekä oheismateriaalina luettelo vuokratuista kiinteistöistä ja määräaloista, ampumaradan meluselvitys ja uusi maanvuokrasopimusluonnos.

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen, puh. 040 105 1232, antti.juntunen@kitee.fi

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

Päätösehdotus

Kaupunki vuokraa maanvuokrasopimusluonnoksen liitteen kaksi mukaiset maa-alueet (myös esityslistan liite 2) Helios Nordic Energy Finland Oy:lle aurinkovoimalakäyttöön.

Ehtona vuokraamiselle on, että: Helios Nordic Energy Finland Oy teettää meluselvityksen ampuratahankkeen ja aurinkovoimahankkeen yhteisvaikutuksista ennen rakennusluvan saantia alueelle. Meluarvojen on pysyttävä sallitulla raja-alueella. Mikäli osa aurinkovoimahankkeen alueiden käyttöönotoista aiheuttaa enimmäismelutason ylittymisen altistuvissa kohteissa, jää kyseinen alue pois vuokrasopimuksesta.

Kaupunginhallitus valtuuttaa maankäyttöpäällikkö Antti Juntusen tekemään tarvittavat teknisluontoiset muutokset esityslistan oheismateriaalina olevaan vuokrasopimusluonnokseen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: Maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen oli paikalla keskustelun aikana, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.