

## Utarrendering av område till solenergi i Strömsby

Kommunstyrelsen 16.12.2024 § 409

943/10.00.02/2024

Beredare	Kommungeodet Otso Kärkkäinen <a href="mailto:fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi">fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi</a> , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas  Kyrksläotts kommunstyrelse beslutar att  1 Kyrksläotts kommun på de villkor som ingår i det bifogade markarrendeavtalet arrenderar ut ett cirka 60970 m <sup>2</sup> stort område av fastigheterna 257-481-1-120 PAR-RAK och 257-481-1-45 STORMÅSSATORP till Myrsky Energia Oy, FO-nummer 3145261-6 på det sätt som avses i 5 kapitlet i jordlegolagen (258/1966) för planering, byggande, användning, verksamhet, underhåll, förvaltning och rivning av en solenergi park. Arrendetiden gäller på viss tid till 31.12.2059. Markarrendeavtalet träder i kraft först då båda parterna undertecknat det.  2 beslutar berättiga och befullmäktiga kommundirektören att göra smärre justeringar i markarrendeavtalet och att underteckna det.
Behandling	Myrsky Energia Ab:s representant Minna Junnikkala deltog via Teams och presenterade ärendet kl. 16.38-16.49. Direktör för samhällsteknik Anna-Kaisa Kauppinen och kommungeodet Otso Kärkkäinen var närvarande under behandlingen av denna paragraf.  Kommunfullmäktiges ordförande Tony Björk lämnade sammanträdet under behandlingen av denna paragraf kl. 16.49.  Ordföranden förklarade diskussionen avslutad och konstaterade att det under diskussionen hade getts ändringsförslag enligt följande:  <b>Ersättare Kim Männikkös ändringsförslag:</b> Kostnaderna för rivningen är för små, säkerheten ska vara minst 50 000.-  Tilläggsförslaget understöddes av Timo Haapaniemi, Matti Kaurila, Maija Jäntti, Anneli Granström och Saara Huhmarniemi.  Ändringsförslaget godkändes enhälligt efter att ordföranden hört sig för om det.  <b>Ledamot Matti Kaurilas tilläggsförslag:</b> Kommunstyrelsen beslutar att arrendeavtalet kompletteras med information om att området fungerar som jordupplagsområde, varvid arrendatorn ska bereda sig på sättningar som sker på området. Dessutom ska man i arrendeavtalet lägga till information om att området i framtiden kan angränsa till kommunens jordupplagsverksamhet.  Tilläggsförslaget understöddes av Anna Aintila, Maija Jäntti, Kim Männikkö, Anneli Granström, Piia Aallonharja, Ulf Kjerin, Timo Haapaniemi, Kati Kaihlaranta, Saara Huhmarniemi och Ari Harinen.

Ändringsförslaget godkändes enhälligt efter att ordföranden hört sig för om det.

Beslut

Kyrksläotts kommunstyrelse beslutade enhälligt att

1

Kyrksläotts kommun på de villkor som ingår i det bifogade markarrendeavtalet arrenderar ut ett cirka 60970 m<sup>2</sup> stort område av fastigheterna 257-481-1-120 PAR-RAK och 257-481-1-45 STORMÅSSATORP till Myrsky Energia Oy, FO-nummer 3145261-6 på det sätt som avses i 5 kapitlet i jordlegolagen (258/1966) för planering, byggande, användning, verksamhet, underhåll, förvaltning och rivning av en solenergipark. Arrendetiden gäller på viss tid till 31.12.2059. Markarrendeavtalet träder i kraft först då båda parterna undertecknat det.

2

kommundirektören berättigas och befullmäktigas att göra smärre justeringar i markarrendeavtalet och att underteckna det.

3

arrendeavtalet kompletteras med information om att området fungerar som jordupplagsområde, varvid arrendatorn ska bereda sig på sättningar som sker på området. Dessutom ska man i arrendeavtalet lägga till information om att området i framtiden kan angränsa till kommunens jordupplagsverksamhet.

Dessutom beslutade kommunstyrelsen enhälligt att säkerheten för kostnaderna för rivningen ska vara minst 50 000 euro.

För kännedom

Myrsky Energia Oy

Redogörelse

Tomtjänsterna har förhandlat med Myrsky Energia Oy om att arrendera ut ett cirka 6,1 hektar stort område som behövs för en solenergipark på den jorddeponi i Strömsby som kommunen tagit ur bruk på adressen Pippurudden 3. Arrendeområdet gränsar på västra sidan till kanten av det landsvägsområde (Obbnäsvägen) som anges i detaljplanen och på sin södra och östra sida till kommunens vägar som leder till området.

Området är i generalplanen i huvudsak ett område för företagsverksamhet (planbestämmelse PT) och till en liten del närreklamationsområde (planbestämmelse VL). I utkastet till delgeneralplan för Kantvik som var framlagt (29.11.2021 - 21.1.2022) hade området anvisats som arbetsplatsområde (planbeteckning TP).

Tillträdet till området sker längs kommunens egen väg. Arrendatorn är skyldig att under den tid anläggningarna uppförs, i förhållande till hur mycket den använder vägen, delta i underhållet av den cirka 430 meter långa vägförbindelsen som leder till arrendeområdet. Utanför tiden för byggandet av anläggningarna används vägen lite och sporadiskt. Kommunen upprättar ett separat avtal om användningen av vägen.

### **Tillstånd för byggande**

Enligt kommunens bedömning kan tillstånden för byggandet av ett solkraftverksprojekt genomföras med hjälp av avgörande som gäller planeringsbehov. Dessutom behövs bygglov eller åtgärdstillstånd för transformatorstationsbyggnader och anläggningar. Arrendatorn har inte rätt

att, med undantag för en nödvändig transformatorstationsbyggnad, uppföra byggnader på arrendeområdet.

I Finland har projekt som omfattar mindre än 100 hektar ofta fått tillstånd genom avgöranden som gäller planeringsbehov. Vägen för beviljande av tillstånd baserar sig dock inte på arealen, utan på förhållandena på området. Enligt NTM-centralens anvisningar förutsätts förfarandet för miljökonsekvensbedömning inte automatiskt för solenergiprojekt i industriell skala (effekt över 1 MW). I det här fallet är det fråga om ett småskaligt solkraftverk i industriell skala (effekt upp till 5 MW).

### **Nedläggning av Strömsby jorddeponi**

Byggnads- och miljönämnden beslutade 18.6.2024 (§ 76) att miljötillståndet för Strömsby jorddeponi skulle förfalla. Kommunen har fortfarande kvar en snöavstjälningsplats samt en mellanlagrings- och flisningsplats för ris och stubbar, som har beaktats vid avgränsningen av arrendeområdet.

Man har vidtagit åtgärder enligt landskapsplanen för jorddeponin, inklusive avlägsnande av främmande arter och sådd. Byggnad och förbättring av diken och trummor som behövs för dagvattenhanteringen i området har utförts.

### **Arrendetid och bestämmande av arrendet**

Markarrendeavtalets längd är cirka 35 år, vilket motsvarar kraftverkets beräknade livscykel. I arrendevillkoren har projektets planerings- och byggtid och produktionstid skilts åt. För planerings- och byggtiden betalar arrendatorn 600 euro per hektar per år i arrende. Skyldigheten att betala arrende för produktionen börjar när den första anläggningen i solenergiparken har inlett kommersiell elproduktion. Arrendet för produktionen är bundet till den nettoenergi som kraftverket producerar. Arrendatorn betalar dock årligen minst 1 200 euro per hektar i garantihyra för produktionstiden. Arrendet och garantihyran för planerings- och byggtiden binds till levnadskostnadsindexet.

### **Övriga arrendevillkor**

Hävningsrätt:

Den planeringstid som anges i avtalet är två år från undertecknandet av avtalet. Arrendatorn har rätt att häva avtalet under planeringstiden. Dessutom har arrendegivaren hävningsrätt, om arrendatorn under planeringstiden inte har lämnat in en ansökan om det avgörande om planeringsbehov som behövs för en solenergipark eller om arrendatorn inte har ansökt om bygglov för att bygga den första anläggningen i en solenergipark (helt eller delvis) under giltighetstiden för det avgörande om planeringsbehov som vunnit laga kraft.

Rätt för finansiellt institut att träda i ställe:

I fråga om försummelse att betala arrendet eller någon annan omständighet som berättigar till uppsägning eller hävning av arrendeavtalet ingår i avtalet ett villkor om rätt för finansiellt institut att träda i ställe.

Överföring av markarrendeavtalet:

Enligt jordabalken är överlåtbarheten av ett arrendeavtal till en tredje part utan att fastighetsägaren hörs en förutsättning för arrenderättens

inteckningsbarhet. Arrenderätten kan överlåtas med rättigheter och skyldigheter till tredje man eller tredje män utan att arrendegivaren hörs. Om det finns flera mottagare av överlåtelsen svarar mottagarna av överlåtelsen solidariskt för att skyldigheterna i arrendeavtalet fullgörs.

Återställande:

Återställandet av området ska verkställas senast inom ett år från det arrendeavtalet upphört att gälla. För att fullgöra sina skyldigheter i fråga om åtgärder för återställande ställer arrendatorn här en säkerhet på 30 000 euro per anläggning och elstation som arrendatorn äger och som byggts på arrendeområdet. Den första säkerhetsposten på 10 000 euro ska ställas senast när byggandet inleds. Den andra säkerhetsposten på 20 000 euro ska ställas fem år efter att den första säkerhetsposten har betalats. Säkerheten binds till levnadskostnadsindexet.

Förnyande av arrendeavtalet:

Arrendatorn har vid arrendeperiodens utgång företräde att få området på nytt utarrenderat, om arrendatorn har fullgjort sina avtalsenliga skyldigheter och om det även i övrigt är meningen att området ska arrenderas för motsvarande användningsändamål.

Bilagor till föredragningslistan:

- arrendeavtal

Tilläggsmaterial till föredragningslistan:

- arrendeområdet på flygfoto 2023
- utdrag ur generalplanen
- utkast till situationsplan, 3.9.2024
- fotografier från terrängsynen
- Myrsky Energia Oy:s presentation