

Maanvuokrasopimuksen hyväksyminen / määräala tilasta 626-403-5-100 Uusi-Oikkola

Khall 15.12.2025 § 306
253/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Henrik Kiviniemi

Solano Renewables Finland Oy ja Pyhjärven kaupunki ovat neuvotelleet datakeskushankkeen kehittämisestä ja toteuttamisesta Uusi-Oikkolan alueelle. Alue on kaupungin omistuksessa ja pääosin metsätalouskäytössä. Tilaa halkovat tällä hetkellä Elenia Oy:n 110 kV johtokäytävät. Kaupunginhallitukselle esitetään hyväksyttäväksi maanvuokrasopimus, joka mahdollistaa hankkeen suunnittelun, luvituksen, rakentamisen ja myöhemmin operoinnin.

Vuokra-aika on määräaikainen 1.1.2026–31.12.2062. Vuokralaisella on lisäksi 10 vuoden jatko-optio, joka edellyttää kirjallista ilmoitusta 12 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä. Tämä rakenne varmistaa kaupungille pitkäkestoisen tuottovirran, mutta antaa vuokralaiselle ennakoitavan mahdollisuuden jatkaa toimintaa myös alkuperäisen sopimuskauden jälkeen.

Sopimuksen mukainen ensimmäinen vaihe, kaavoitus- ja luvitusvaihe on voimassa 1.1.2026–31.12.2029. Vaihetta jatketaan automaattisesti siltä osin kuin kaavoitus selvitykset, ympäristöselvitykset tai rakennuslupaprosessit viivästyvät vuokralaisesta johtumattomista ulkopuolisista syistä.

Vuokralaisella irtisanomisoikeus tilanteissa, joissa datakeskushanke osoittautuu kaavoitus- ja luvitusvaiheen aikana teknisesti, taloudellisesti tai operatiivisesti toteuttamiskelvottomaksi. Lauseke on rajattu koskemaan vain hankkeen varhaisvaiheen epävarmuuksia.

Irtisanomisoikeus kattaa muun muassa:

- sähköverkkoon liittymisen rajoitteet tai viivästykset
- kaavoitus- tai lupaprosesseissa esiin nousevat esteet
- ympäristövaatimusten olennaiset vaikutukset hankkeen toteuttamiskelpoisuuteen
- hankkeen loppukäyttäjän tai operaattorin peruuntumisen
- muut hankkeen toteuttamisen, rahoittamisen tai operoinnin olennaisesti estävät seikat

Sopimuksen vuokramalli on kolmivaiheinen:

- Kaavoitus- ja luvitusvaihe
- Rakentamisvaihe
- Käyttövaihe

Vuokra on koko sopimuskauden sidottu rakennuskustannusindeksiin, mikä varmistaa kustannus- ja tuottotason säilymisen inflaatiolta suojattuna.

Lisäksi sopimuksessa on ostolauseke, joka antaa Vuokralaiselle oikeuden ostaa koko vuokra-alue kiinteään 1,75 €/m² hintaan rakennuslupahakemuksen jättämisen jälkeen. Mikäli puusto sisäilytetään kauppaan, lisätään hintaan puuston arvo. Hinta indeksitarkistetaan vuosittain, ja kauppa on tehtävä määräajassa. Lauseke varmistaa

kaupungille ennakoitavan myyntihinnan ja mahdollistaa investoijalle tontin omistajuuden, kun hanke etenee täyteen toteutukseen.

Kaupungin hallintosäännön 64.2 §:n mukaan kaupungin omaisuuden vuokraamisesta päättää kaupunginhallitus.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kiviniemi Henrik

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä maanvuokrasopimuksen, jolla kaupunki vuokraa 93,382 hehtaarin määräalan tilasta Uusi-Olkkola 626-403-5-100 Solano Renewables Finland Oy:lle. Sopimus on määräaikainen 1.1.2026-31.12.2062 ja lisäksi sopimuksessa on 10 vuoden jatko-optio.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.