



Lämmön kausivaraston toteutus sopimuksen hyväksyminen / Vantaan Energia Oy / AK

VD/8196/10.00.02.02/2022

AK/TH/AVP/TJ

Esitetään solmittavaksi Vantaan Energia Oy:n (jäljempänä VE) kanssa sopimus lämmön kausivaraston toteuttamisesta Kuninkaalaan Kehä III:n alapuolelle. Sopimuksella osaltaan mahdollistetaan valmistelevien töiden aloittaminen kausivaraston rakentamiseksi sekä sovitaan maanalaisen tilan vuokraamisesta VE:lle 50 vuodeksi.

Taustaa ja tarkoitus

VE on tutkinut yhdessä kaupungin kanssa maanalaisen lämmön kausivaraston toteutusmahdollisuuksia Kuninkaalan kaupunginosaan useiden kymmenien metrien syvyyteen Kehä III:n alapuolelle. Varaston tilavuus tulisi olemaan noin 900 000 m³ ja louhintatilavuus kokonaisuudessaan noin 1 000 000 m³. Varastoon säilötään vettä, jonka lämpötilamuutokseen saadaan varastoitua energiaa kaukolämpökierron avulla. Varastoon johtava ajo-/huoltotunneli tulisi kulkemaan Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien ramppialueelta kehätien suuntaisesti länteen päin.

Vantaan kaupunki on laatinut hankkeen toteuttamiseksi maanalaisen asemakaavan 641400ma, jonka kaupunginhallitus on saattanut kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi (kaupunginhallitus 20.6.2022 § 17).

Solmittavaksi esitettävällä toteutus sopimuksella sovitaan järjestelystä, jossa Vantaan kaupunki maanomistajana myöntää VE:lle tarvittavat oikeudet sopimuksen kohdealueisiin, ja jonka puitteissa VE:llä on oikeus suorittaa alueiden käyttöönottoa valmistelevia louhinta- ja muita töitä sopimuksessa tarkemmin kuvatuin ehdoin. Osapuolten tarkoituksena on mahdollistaa se, että hankkeen valmistelevat toimet voidaan aloittaa mahdollisimman nopeasti. Lisäksi sopimuksessa sovitaan ehdoista, joilla VE tulee vuokraamaan kausivaraston maanalaisen kolmiulotteisen kiinteistön sen jälkeen, kun alueen asemakaava on tullut voimaan. VE:lle on tärkeää saada tässä vaiheessa vahvistus muissa viranomaisissa vireillä olevien lupaprosessien takia siitä, että myös Vantaan kaupunki alueen omistajana tulee osaltaan sitoutumaan hankkeen etenemiseen.

Toteutus sopimuksen pääasiallinen sisältö

Vantaan kaupunki sitoutuu sopimuksessa:

- myöntämään VE:lle maanomistajana oikeuden käyttää sopimus aluetta kaikkiin VE:n tarpeelliseksi katsomiin kausivaraston ja siihen liittyvien rakenteiden ja yhteyksien rakentamiseen ja rakentamisen suunnitteluun, maaperä- ja vesistöolosuhteiden tutkimiseen ja muihin vastaaviin ko. asiaa koskeviin tarkoituksiin sekä valtuuttaa VE:n hakemaan edellä mainittuihin toimiin liittyviä lupia.
- vuokraamaan sopimuksen liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin noin 15,3 hehtaarin suuruisen maanalaisen kolmiulotteisen kiinteistön sen jälkeen, kun aluetta koskeva asemakaava on tullut voimaan. Alueen pinta-ala voi vielä muuttua kiinteistönmuodostuksen yhteydessä. Vuokrattavan alueen asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus on maanalainen energiahuollon alue (ma-EN).



- luovuttamaan sopimusalueelta louhittavan kiviaineksen omistusoikeuden VE:lle ilman eri korvausta.

Vantaan Energia Oy sitoutuu sopimuksessa:

- huolehtimaan ja vastaamaan siitä, että VE:n kulloinkin alueella suorittamille toimenpiteille on olemassa muut tarvittavat viranomaisluvut.
- suorittamaan kaupungille kertakaikkisena korvauksena 30 000 euroa sopimusalueelta saamistaan hyödyistä ja eduista sekä louheen otto-oikeudesta ennen alueesta laadittavan maanvuokrasopimuksen solmimista.
- vuokraamaan alueen edellä mainitulla maanvuokrasopimuksella ja ehdoin, kun alueen asemakaava on tullut voimaan.

Vuokra-alueesta maksettavan vuokran määräksi on neuvoteltu 11 445 euroa vuodessa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 10 mukaan kaupunginhallitus päättää koko kaupunkia koskevista sopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 10.8.2022 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki solmii liitteenä olevan toteutussopimuksen Vantaan Energia Oy:n kanssa lämmön kausivaraston toteuttamisesta,
- b) todetaan, että toteutussopimuksen osana on esisopimus kausivaraston alueen maanvuokrauksesta, ja
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan toteutussopimus, tekemään sopimukseen ja sen osana olevaan esisopimukseen maanvuokrauksesta merkitykseltään vähäisiä tai teknisiä muutoksia sekä esisopimuksen ehtojen täytyttyä allekirjoittamaan varsinainen maanvuokrasopimus.

Käsittely:

Kaupunkitilalautakunnan jäsen Katja Siniketo-Pietilä esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi seuraavin perustein: ”Toteutussopimuksen hyväksyminen tulee tuoda päätöksentekoon vasta, kun aluehallintovirasto on ratkaissut vireillä olevat ympäristölupahakemukset, niiden vaikutus hankkeen aikatauluun sekä toteutukseen on selvillä ja hanke on hyväksytty kaupunginvaltuustossa”. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkitilalautakunnan 10.8.2022 § 19 käsittelyn jälkeen sekä aiemmin elokuun 2022 aikana asiassa on tapahtunut jäljempänä kuvattuja muutoksia. Tämän lisäksi esitystä on tarkennettu vuokran määräytymisen osalta.



Kaupunginvaltuuston päätös asemakaavan hyväksymisestä

Vantaan kaupunginvaltuusto on 22.8.2022 § 5 hyväksynyt lämpövarastohanketta koskevan maanalaisen asemakaavan 641000ma, 64 Kuninkaala.

Vuokran määräytyminen

Maanalaisen 3D-kiinteistön vuokratason määrittämiseksi VE tilasi kaksi arviolausuntoa. Tontit ja maanhankinta-tiimi arvioi lausuntojen tekijät (FinCap Kiinteistövarainhoito Oy ja Catella Property Oy) sellaisiksi, että niillä on taito ja kyky esittää alueen arvosta ja edelleen vuokratasosta objektiivinen, puolueeton näkemys. Catella myös hyväksyttiin etukäteen kaupungilla toisen arvion tekijäksi.

Toisen arvioitsijan (FinCap) mukaan ”kohteen maanalaisella rakennusoikeudella ei ole markkina-arvon kriteereillä toteutuvaa arvoa.”

Kohteen vuokran määräytymisen perusteeksi valittiin Catellan arvio. Sen mukaan maanalaisen kohteen arvo tässä tapauksessa muodostuu maanpäällisen yleisen alueen hintatason mukaan siten, että se on siitä 50 %. Tällöin päästään maanalaisen alueen arvoon 1,50 euroa/m², josta johdettu vuosivuokra on 5 %.

On huomattava, että pelkästään luolaston louhintakustannus on tämänhetkisen arvion mukaan noin 60–70 miljoonaa euroa ja lämpövaraston toteuttamisen kokonaiskustannusarvio noin 150 miljoonaa euroa.

Uudenmaan ELY-keskuksen ja VE:n välinen toteuttamissopimus

Uudenmaan ELY-keskus ja VE ovat allekirjoittaneet 1.8.2022 sopimuksen: ”Toteuttamissopimus, Mt 50 lämmön kausivaraston tunnelisuuaukkoalue, Vantaa.” Sopimuksella ELY-keskus tienpitoviranomaisena antaa VE:lle oikeuden toteuttaa maanalaisen lämpövaraston suuaukon, ajoyhteyden sekä näiden vaatimat muut rakenteet Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien ramppialueelle. Sopimus on voimassa.

Aluehallintoviraston (AVI) lupa

Vesilain (587/2011) 3. luvun 4. pykälän mukaisesti vesitaloushankkeelle myönnettävän luvan yleisenä edellytyksenä on, että hakijalla on oltava oikeus hankkeen edellyttämiin alueisiin. Mikäli hakija ei omista aluetta, tulee sen esittää luotettava selvitys siitä, miten oikeus alueeseen järjestetään.

AVI voi myöntää hanketta varten tarvittavan oikeuden toisen alueeseen tai sen omaksi lunastamiseen merkittävää yleistä etua edistävän hankkeen toteuttamiseksi, jos luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät ja hanketta voidaan pitää yleisen tarpeen vaatimana. Tätä vaihtoehtoa VE ei kuitenkaan toistaiseksi ole edes harkinnut, ja tämän edistäminen johtaisi joka tapauksessa hankkeen huomattavaan viivästymiseen ja sen toteuttamisen merkittävään hankaloitumiseen tai jopa sen osoittautumiseen mahdottomaksi toteuttaa. VE ja AVI ovat käyneet keskustelua asiasta ja yleensä AVI edellyttää, että alueita koskevat oikeudet on sovittu ennen luvan myöntämistä.

Vantaan kaupungin kanssa solmittavaksi esitettävä toteutussopimus täyttäisi osapuolten käsityksen mukaan edellä tarkoitetun luotettavan selvityksen vaatimuksen. Toteutussopimuksen olennaisena osana on esisopimus alueen maanvuokrauksesta. Toteutussopimus ratkaisisi tilanteen jumiutumisen, jossa



toisaalta VE ei voi saada hankkeen toteuttamiseen lupaa ja toisaalta AVI ei voi toteuttamiseen lupaa myöntää, koska alueeseen tulevaisuudessa kohdistuvan oikeuden järjestäminen on auki.

Hankkeen varsinainen toteuttaminen tulee olemaan asemakaavan määräysten, vuokrasopimuksen sekä ennen kaikkea AVIn myöntämän luvan varaista omine lupaehtoineen, vakuuksineen sekä valvonta- ja raportointivelvollisuuksineen.

Kaupunkitilalautakunta 21.9.2022 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki solmii liitteenä olevan toteutussopimuksen Vantaan Energia Oy:n kanssa lämmön kausivaraston toteuttamisesta,
- b) todetaan, että toteutussopimuksen osana on esisopimus kausivaraston alueen maanvuokrauksesta, ja
- c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan toteutussopimus, tekemään sopimukseen ja sen osana olevaan esisopimukseen maanvuokrauksesta merkitykseltään vähäisiä tai teknisiä muutoksia sekä esisopimuksen ehtojen täytyttyä allekirjoittamaan varsinainen maanvuokrasopimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Lämmön kausivaraston toteutussopimus
- sopimuksen kohdealue maanalaisine ja maanpäällisine osineen
- kuvaus sopimusalueella toteuttavista valmistelevista toimista
- asemakaavakartta "Vantaan Energian lämpövarasto, 641400ma"
- maanvuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 7055 145,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)