

Alueen varaaminen Sorsasalosta kiinteistöstä 297-22-21-12 / KIC InnoEnergy S.E

Kaupunkirakennelautakunta 27.11.2024 § 207
7823/10.00.02/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

elinkeinojohtaja Jukka Pitkänen, puh. 044 718 2085
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää seuraavaa:

1. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy asialistan liitteenä olevan KIC InnoEnergy S.E:n kanssa perustettavan yhtiön lukuun tehtävän varausopimuksen ja esittää sitä edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.
2. Sopimukseen saadaan tehdä tarpeelliset teknisluontoiset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.
3. Lisäksi kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle esitetään, että päätös saadaan kuntalain 143 §:n nojalla panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että elinkeinojohtaja Jukka Pitkänen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Selostus

KIC InnoEnergy S.E on vuonna 2010 perustettu eurooppalainen organisaatio, jota rahoittaa Euroopan innovaatio- ja teknologiainstituutti. Se kokoaa yhteen energia-alan toimijoita vauhdittamaan vihreää siirtymää tavoitteenaan saavuttaa vähähiilinen Eurooppa vuoteen 2050 mennessä. KIC InnoEnergy S.E on ekosysteemitomija, jonka yksi tavoite on käynnistää teollisia suurhankkeita uusiutuvan energian toimialalla. Organisaatio kerää yhteen tarvittavat asiantuntijat, yritykset, sijoittajat ja resurssit hankkeiden toteuttamiseksi.

KIC InnoEnergy S.E (jäljempänä ”yhtiö”) haluaa varata Sorsasalosta teollisuustontin. Tontti varataan teollisen mittakaavan laitoksen suunnittelua varten. Laitoksen tarkoituksena on valmistaa uusiutuvia polttoaineita. Tuotannossa käytetään raaka-aineina muiden teollisten toimijoiden sivuvirtoja sekä sähköenergiaa.

Yhtiön kanssa on tarkoitus tehdä tontin varaamisesta varaussopimus, jonka luonnos liitteineen on asialistan liitteenä. Varaussopimus sisältää ehdot varattavasta alueesta, varausajasta, varausmaksusta, muodostettavan tontin hinnoittelusta ja vuokrasopimuksen yhteydessä kaupungille annettavasta vakuudesta. Lisäksi varaussopimuksessa on tarkoitus antaa yhtiölle valtuutus hakea tehdashanketta varten tarvittavia viranomaislupia, joita ovat mm. ympäristölupa ja rakennuslupa. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin muodostettavasta tontista on tehty vuokrasopimus.

Alkuvaiheessa yhtiölle varataan 30.6.2025 asti kaksi vaihtoehtoista noin 20 ha:n ja noin 18,9 ha:n aluetta, jotka kuuluvat kaupungin omistamaan tonttiin 297-22-21-12. Yhtiö ilmoittaa mainittuun määräaikaan mennessä, kumpaan alueeseen varaus määräajan jälkeen kohdistuu. Jatkossa varattava alue voi olla myös kahden alueen yhdistelmä. Tontti 297-22-21-12 on nykyisessä asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (asemakaavamerkintä T/kem-2).

Tontin varaus on voimassa 31.12.2026 asti. Yhtiöllä on sen jälkeen oikeus jatkaa varausta kolmella vuoden mittaisella lisävarausajalla. Tontin varaus mahdollistaa mm. tehdasinvestoinnin tarkemman suunnittelun, vaadittavien lupaprosessien käynnistämisen ja hankkeeseen liittyvien toimijoiden välisen yhteistyön rakentamisen. Yhtiö maksaa kaupungille vuosittaista varausmaksua 36 000 euroa.

Varaussopimuksessa sovitaan tulevista tontin vuokrausehdoista. Kaupunki on hankkinut vuokran määrittelyä varten ulkopuolisen arviolausunnon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 28.2.2024). Tontin vuokraksi on varaussopimuksessa määriteltä 0,60 euroa/m²/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023). Kokonaisvuokra määritellään suunnittelun yhteydessä laadittavan tonttijaon mukaisen tontin pinta-alan perusteella. Yksikkövuokra 0,60 e/m²/vuosi on voimassa 31.12.2026 asti. Jos vuokrasopimusta ei ole siihen mennessä tehty, on kaupungilla oikeus yksikkövuokra uudelleen kuntalain 130 §:n 2 ja 3 momenteissa tarkoitettulla tavalla (ulkopuolisen arviolausunnon pohjalta) siten, että vuokra vastaa markkinahintaista maanvuokraa. Maanvuokrassa ei synny EU:n valtiontukisäännösten tarkoittamaa valtiontukea.

Varaussopimuksessa otetaan kantaa myös tontin myyntihintaan. Varaussopimus ei ole kiinteistökaupan esisopimus. Osapuolet neuvottelevat tontin myyntiä koskevan esisopimuksen siten, että Yhtiöllä on oikeus ostaa muodostettava tontti omaksi sitten, kun tehdas on rakennettu valmiiksi. Tontin yksikköhinta on 8,50 e/m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023). Hinta on voimassa 31.12.2026 asti. Hinta perustuu kaupungin hankkimaan ulkopuoliseen arviolausuntoon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 28.2.2024).

Tarkemmat ehdot ilmenevät asialistan liitteenä olevasta varaussopimusluonnoksesta. Sopimusta esitetään kaupunkirakennelautakunnan ja edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Kaupungin yritystonttien pääluovutusmuoto on vuokraus. Tässä tapauksessa kaupunkirakennelautakunnalle ja kaupunginhallitukselle esitetään yhtiölle tontin ostomahdollisuutta edellyttäen, että varaussopimuksen mukaisesti esisopimuksesta syntyy neuvottelutulos. Esisopimus valmistellaan päätöksentekoa varten erikseen. Tontin myyntimahdollisuutta esitetään, koska se parantaa työllisyysvaikutuksiltaan positiivisen kansainvälisen teollisen investoinnin toteutumismahdollisuutta Kuopioon.

Investoinnin vaikutukset Kuopiossa ovat merkittävät. Valmistuttuaan tehdas työllistää arviolta 100 työntekijää suoraan ja 200 henkilöä välillisesti. Välillisten työpaikkojen, laitoksen rakentamisen aikana ja hankintaketjujen kautta positiivisia elinvoimavaikutuksia heijastuu laajalti koko Pohjois-Savoon.

Alustavien arvioiden mukaan laitoksen vaikutukset ympäristöön ovat pienet. Tuotantoprosessista ei synny merkittäviä päästöjä tai sellaisia sivuvirtoja, jotka

olisivat haitallisia ympäristölle. Laitoksen tuottamat jalosteet korvaavat perinteisiä öljypohjaisia tuotteita ja auttavat näin vähentämään päästöjä. Tarkempi ympäristövaikutusten arviointi tehdään lainsäädännön vaatimassa ympäristövaikutusten arviointi (YVA) ja ympäristölupa-menettelyissä.

Vaikutusten arviointi Vaikutusten arviointi liitteenä. Päätöksellä on merkittäviä positiivisia vaikutuksia Kuopion talouteen, alueen yritystoimintaan sekä ympäristötavoitteiden toteutumiseen.

Liitteet 7823/2024 Vaikutusten ennakkoarviointilomake
varaussopimusluonnos liitteineen (ei julkaista internetissä)