



Tarjouspyyntö

Kaarinan Krossin aurinko-
puistohankkeen toteutus

Kaarina 

Sisällysluettelo

1.	Hankkeen kohdekuvaus ja lähtökohdat	3
2.	Tarjoajan pätevyys ja soveltuvuus	3
2.1	Tarjoajan rooli ja vastuut	3
2.2	Yritys ja omistuspohja	4
2.3	Kokemus aurinkovoimahankkeista	4
2.4	Taloudellinen ja rahoituksellinen toteutuskyky	5
2.5	Miksi tarjoaja olisi Krossin hankkeen paras kumppani?	5
3.	Tarjoajan suunnitelma Krossin hankkeen toteuttamisesta	5
3.1	Hankkeen toteutusmalli	5
3.2	Kehittämisen- ja toteutusaikataulu	5
3.3	Alueen hyödyntäminen	6
3.4	Sopimuskauti ja hankkeen jatkuvuus	6
4.	Taloudellinen tarjous	6
4.1	Sopimuksen tekemisen yhteydessä maksettava korvaus	6
4.2	Kehitysjakson korvaus / varausmaksu	6
4.3	Hankkeen etenemiseen liittyvät mahdolliset bonuskorvaukset	7
4.4	Rakentamisajan vuokra	7
4.5	Aurinkopuistoalueen tuotantoajan vuokra	7
4.6	Sähköasema-alueen vuokra	7
4.7	Akkuvarastoalueen vuokra	7
4.8	Muut mahdolliset vuokrat ja korvaukset	7
5.	Muut sopimusehdot ja korvaukset	8
5.1	Vuokrien ja korvausten indeksisidonnaisuus	8
5.2	Ennallistaminen ja vakuudet	8

6. Tarjouksen esittäminen	8
7. Tarjousten arviointi	9
8. Hankkeen tavoitteena oleva yhteistyö	10

1. Hankkeen kohdekuvaus ja lähtökohdat

Kaarinan kaupunki pyytää tarjouksia Kaarinan Krossin alueelle suunnitellun aurinkopuiston toteuttamisesta sekä aurinkopuistoalueen maanvuokrauksesta.

Hankkeen kohteena on Kaarinan kaupungin omistama, entisen kaatopaikan alue. Alueen asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2025. Kaava-alueen pinta-ala on noin 22 hehtaaria.

Kaavaluonnoksen alustavan yleissuunnitelman mukaan aurinkopuiston kokonaisteho olisi vähintään noin 7,5 MWp ja vuosituotanto noin 6,3 GWh.

Alueen sähköverkkoliittymän osalta keskeisiä vaihtoehtoja ovat muun muassa:

- noin 0,8 km etäisyydellä etelässä sijaitseva Turku Energian 110 kV Lieto–Huhkola-linja,
- noin 3,1 km etäisyydellä kaakossa sijaitseva Carunan Runko-sähköasema sekä
- noin 3,5 km etäisyydellä lännessä sijaitseva Turku Energian Huhkolan sähköasema.

Sähköverkkoon liittymisestä on ennakkoon tehty Caruna Oy:lle keski-jänniteliittymäksely.

Krossin yritysalue sijaitsee hankealueen läheisyydessä, mikä voi mahdollistaa myös paikallista sähköntuotannon kulutusta. Kaarinan kaupunki omistaa lisäksi aurinkovoimalan läheisyydestä noin 200 hehtaarin alueen, jota on tarkoitus edelleen kehittää yritysalueena.

Tarjoajan tulee ottaa huomioon, että hankkeen toteuttaminen edellyttää muun muassa kaavoituksen loppuun viemistä, lupia, sähköverkkoliittymää ja investointipäätöstä.

Kaarinan kaupunki valitsee annettujen tarjousten perusteella haastatteluihin enintään 4 toimijaa / hankekehittäjää. Haastattelujen tarkoituksena on syventää tarjouksessa annettuja tietoja ja keskustella erityisesti tekijöistä, jotka parantavat hankkeen toteutettavuutta. Tarjouksessa annettavat tiedot voivat olla siksi joiltain osin myös alustavia arvioita.

2. Tarjoajan pätevyys ja soveltuvuus

Tarjouksessa tulee antaa riittävät tiedot tarjoajasta ja sen kyvystä toteuttaa nyt kyseessä oleva hanke.

2.1 Tarjoajan rooli ja vastuut

Kuvatkaa tarjoajan suunniteltu rooli hankkeessa. Ilmoittakaa, toimiiko tarjoaja esimerkiksi:

- hankkeen kehittäjänä

- hankkeen luvittajana
- investoijana
- rakentajana
- aurinkopuiston omistajana ja/tai
- aurinkopuiston operoijana

Kuvatkaa myös, miltä osin hankkeen toteutuksessa hyödynnetään konserniyhtiöitä, yhteistyökumppaneita tai muita ulkopuolisia toimijoita.

Ilmoittakaa, mistä edellä mainituista rooleista tarjoajalla on erityisesti vahvaa ja osoitettavaa kokemusta.

2.2 Yritys ja omistuspohja

Esittäkää:

- tarjoajayhtiön perustiedot
- yhtiön omistuspohja
- mahdollinen konsernirakenne ja emoyhtiö
- hankkeen suunniteltu omistus- ja toteutusmalli sekä
- tieto hankkeen mahdollisista sijoittajista tai rahoittajista

Ilmoittakaa myös mahdolliset tarjoajaan, sen omistajiin tai rahoittajiin liittyvät seikat, joilla voi olla merkitystä hankkeen toteuttamisen kannalta.

2.3 Kokemus aurinkovoimahankkeista

Esittäkää Suomessa toteuttamanne tai parhaillaan kehittämämme aurinkovoimahankkeet.

Ilmoittakaa yksi - kolme mahdollisimman pitkälle edennyttä hanketta sekä kustakin:

- hankkeen nimi
- kunta
- pinta-ala
- teho (MWp)
- pääasiallinen maapohjatyyppe
- hankkeen nykyinen kehitysvaihe sekä
- tarjoajan rooli hankkeessa

Lisäksi ilmoittakaa tarjoajan kaikkien Suomessa kehitteillä olevien aurinkovoimamahankkeiden lukumäärä sekä niiden yhteenlaskettu pinta-ala ja teho eri kehitysvaiheissa.

2.4 Taloudellinen ja rahoituksellinen toteutuskyky

Kuvatkaa, miten nyt kyseessä oleva hanke on tarkoitus rahoittaa ja millä taholla on vastuu hankkeen investoinnin rahoittamisesta.

Tarvittaessa pyydämme tarjoajaa esittämään erillisen selvityksen taloudellisesta toteutuskyvystään.

2.5 Miksi tarjoaja olisi Krossin hankkeen paras kumppani?

Esittäkää lyhyesti perustelut sille, miksi tarjoaja soveltuu Krossin aurinkopuistohankkeen toteuttajaksi ja pitkäaikaiseksi kumppaniksi.

3. Tarjoajan suunnitelma Krossin hankkeen toteuttamisesta

Tarjouksessa tulee esittää tarjoajan alustava näkemys siitä, miten Krossin aurinkopuistohanke toteutettaisiin.

3.1 Hankkeen toteutusmalli

Kuvatkaa:

- hankkeen suunniteltu toteutus- ja omistusmalli
- tarjoajan vastuut hankkeen eri vaiheissa
- suunniteltu yhteistyö Kaarinan kaupungin kanssa
- keskeiset hankkeen toteuttamiseen liittyvät kumppanit sekä
- suunniteltu sähköntuotannon ja sähkön myynnin/kulutuksen malli

3.2 Kehittämisen- ja toteutusaikataulu

Esittäkää alustava aikataulu hankkeen keskeisille vaiheille, esimerkiksi:

- hankkeen kehittäminen
- tarvittavat luvat
- sähköverkkoliityntä
- investointipäätös
- rakentamisen aloittaminen
- rakentaminen ja

- tuotannon aloittaminen

Tarjouksessa tulee lisäksi ilmoittaa hankkeen kannalta keskeiset edellytykset ja mahdolliset riskit, jotka voivat vaikuttaa aikataulun toteutumiseen.

3.3 Alueen hyödyntäminen

Kuvatkaa alustavasti, miten tarjoaja suunnittelee hyödyntävänsä aluetta ja miten mahdolliset sähköasema- ja akkuvarastoratkaisut voisivat liittyä hankkeeseen joko suoraan kilpailualueella tai välitöntä lähiympäristöä kehittämällä. Mikäli esimerkiksi akkuvarastoratkaisu on välttämätön edellytys hankkeen toteutumiselle, ilmoittakaa sen vaatimat tila- ja muut tarpeet tarjouksessa. Ilmoittakaa myös oma arvionne alueen kokonaistehosta ja vuosituotannosta.

Ilmoittakaa myös, mikäli tarjoaja näkee alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä muita aurinkopuiston toteuttamiseen tai energiantuotantoon liittyviä mahdollisuuksia.

3.4 Sopimuskausi ja hankkeen jatkuvuus

Esittäkää näkemyksenne maanvuokrasopimuksen tarkoituksenmukaisesta kestosta.

Kuvatkaa myös, miten hankkeen omistajan tai toimijan mahdollinen vaihtuminen hankkeen elinkaaren aikana olisi tarkoitus toteuttaa.

4. Taloudellinen tarjous

Tarjoajan tulee esittää tarjouspyynnössä pyydetyt korvaukset ja vuokrat selkeästi euroina. Tarjouksessa tulee ilmoittaa, ovatko esitetyt hinnat sitovia koko sopimuskauden ajan ja millä perusteilla niitä voidaan myöhemmin tarkistaa.

4.1 Sopimuksen tekemisen yhteydessä maksettava korvaus

Allekirjoitusmaksu:

_____ €/ha, kuitenkin vähintään _____ euroa.

Ilmoittakaa myös maksun ajankohta.

4.2 Kehitysajan korvaus / varausmaksu

Kehitysajan korvaus:

_____ €/ha/vuosi.

Ilmoittakaa, mistä ajankohdasta korvauksen maksaminen alkaa ja milloin se päättyy.

4.3 Hankkeen etenemiseen liittyvät mahdolliset bonuskorvaukset

Ilmoittakaa mahdolliset kertaluonteiset tai muut bonuskorvaukset, joita tarjoaja on valmis maksamaan esimerkiksi:

- asemakaavan lainvoimaisuudesta,
- rakentamisluvan lainvoimaisuudesta,
- investointipäätöksestä,
- rakentamisen aloittamisesta tai
- muusta hankkeen etenemiseen liittyvästä vaiheesta.

Ilmoittakaa korvaus euroina sekä sen maksamisen peruste ja ajankohta.

4.4 Rakentamisajan vuokra

Rakentamisajan vuokra:

_____ €/ha/vuosi.

Mikäli rakentamisajan vuokra on sama kuin tuotantoajan vuokra, ilmoittakaa tämä erikseen.

4.5 Aurinkopuistoalueen tuotantoajan vuokra

Aurinkopuistoalueen vuosivuokra:

_____ €/ha/vuosi.

4.6 Sähköasema-alueen vuokra

Sähköasema-alueen vuosivuokra:

_____ €/ha/vuosi tai vähintään _____ euroa/vuosi.

4.7 Akkuvarastoalueen vuokra

Mikäli hankkeeseen toteutetaan akkuvarasto:

Akkuvarastoalueen vuosivuokra:

_____ €/ha/vuosi tai vähintään _____ euroa/vuosi.

4.8 Muut mahdolliset vuokrat ja korvaukset

Ilmoittakaa mahdolliset muut tarjoajan esittämät alueen käyttöön perustuvat vuokrat tai korvaukset.

5. Muut sopimusehdot ja korvaukset

5.1 Vuokrien ja korvausten indeksisidonnaisuus

Esittää ehdotus siitä, mihin indeksiin vuokrat ja muut toistuvat korvaukset sidotaan sekä mistä ajankohdasta indeksitarkistus tehdään.

5.2 Ennallistaminen ja vakuudet

Esittää tarjoajan ehdotus alueen ennallistamisesta hankkeen päättyessä.

Ilmoittakaa:

- ennallistamisen toteutustapa,
- ennallistamiseen liittyvä vakuus tai muu taloudellinen järjestely,
- vakuuden määrä tai laskentaperuste sekä
- ajankohta, jolloin vakuus asetetaan.

6. Tarjouksen esittäminen

Tarjous tulee laatia siten, että tarjoajan vastaukset tarjouspyynnön eri kohtiin ovat selkeästi eroteltuina.

Tarjouksessa tulee ilmoittaa vähintään:

1. tarjoajan pätevyys ja kokemus,
2. tarjoajan rooli ja vastuut Krossin hankkeessa,
3. hankkeen toteutusmalli ja alustava aikataulu,
4. hankkeen rahoitus- ja omistusmalli,
5. tarjotut vuokrat ja muut korvaukset,
6. sopimuskausi,
7. ennallistamista koskevat ehdot ja vakuudet sekä
8. muut tarjoajan esittämät ehdot.

Tarjouksen tulee olla voimassa vähintään 60 päivää tarjouksen jättämiselle asetetun määräajan jälkeen.

Tarjoukset tulee toimittaa sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@kaarina.fi 12.11.2026 klo 15.00 mennessä.

Kaarinan kaupunki pidättää oikeuden pyytää tarjoajilta täsmennyksiä ja lisätietoja tarjousten käsittelyn aikana.

7. Tarjousten arviointi

Kaarinan kaupunki arvioi tarjoukset kokonaisuutena.

Arvioinnissa kiinnitetään erityisesti huomiota seuraaviin kokonaisuuksiin:

A. Tarjoajan pätevyys ja toteutuskyky

- kokemus aurinkovoimahankkeista,
- aikaisempien hankkeiden toteutusaste,
- taloudellinen ja rahoituksellinen toteutuskyky,
- tarjoajan selkeys ja uskottavuus hankkeen toteuttajana.

B. Krossin hankkeen toteutus

- hankkeen toteutusmalli,
- aikataulu,
- sähköverkkoliitynnän toteuttaminen,
- hankkeen rahoitus ja omistus,
- hankkeen toteuttamisen uskottavuus ja riskienhallinta.

C. Kaupalliset ehdot

- allekirjoitusmaksu,
- kehitysajan korvaus,
- mahdolliset bonuskorvaukset,
- rakentamisajan vuokra,
- tuotantoajan vuokra,
- sähköasema- ja akkuvarastoalueiden vuokrat,
- muut korvaukset ja ehdot.

D. Muut ehdot

- sopimuskauden pituus,
- indeksiehdot,
- ennallistaminen ja vakuudet,

- muut tarjouksen sisältämät ehdot.

Kaarinan kaupunki valitsee hankkeelle kumppanin kokonaisharkinnan perusteella. Valinnassa ei siten ratkaise yksinomaan tarjottavan maanvuokran määrä, vaan arvioinnissa huomioidaan tarjoajan kyky toteuttaa hanke sekä tarjouksen kokonaisuus. Kaarinan kaupungilla on mahdollisuus hylätä kaikki tarjoukset.

8. Hankkeen tavoitteena oleva yhteistyö

Kaarinan kaupungin tavoitteena on löytää Krossin aurinkopuistolle pitkäjänteinen, taloudellisesti ja teknisesti uskottava sekä hankkeen käytännön toteuttamiseen kykenevä kumppani.

Tarjoajan tulee tarjouspyynnön perusteella esittää sekä taloudellinen tarjouksensa että näkemyksensä siitä, miten hanke voidaan viedä suunnittelusta ja luvituksesta rakentamiseen ja edelleen pitkäaikaiseen energiantuotantoon.

Mahdolliset lisäkysymykset tulee esittää 15.10.2026 kello 12.00 mennessä sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus@kaarina.fi.

Lisätietoja tarjouskilpailusta antaa:

Jani Laasanen

jani.laasanen@kaarina.fi

Sami Kääriäinen

sami.kaariainen@kaarina.fi

Tarjouspyynnön aikana esitetyt kysymykset ja niihin annetut vastaukset julkaistaan hankkeen nettisivuilla "kysymykset ja vastaukset" osiossa niin, että kaikkiin kysymyksiin on vastattu 22.10.2026 kello 16.00 mennessä.

Hankkeen nettisivut: <https://krossinaurinkopuisto.fi/>