

Förnyande av arrendeavtal för tomt i Tennby / Pargas Fjärrvärme Ab

Bygg- och miljönämnden 18.09.2024 § 122
565/10.00.02/2024

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

Pargas Fjärrvärme Ab anhåller om att få förnyat sitt arrendeavtal för den 5 188 m² stora [tomten 445-17-9-8 i Tennby](#). Det nuvarande avtalet löper till och med 2026. Bolaget har ansökt om att avtalet förlängs så att det skulle på nytt vara trettioårigt, alltså till år 2054.

För området har en detaljplaneändring gjorts år 2003 för att tomtens användningsändamål skulle ändras från tomt för simhall och hobbyutrymmen till område för fjärrvärmeanläggning. Den nuvarande beteckningen är ET-3, område för samhällsteknisk försörjning (ET-3). Enligt planbestämmelserna skall tomten användas främst för fjärrvärmeanläggning. Ursprungligen var det Tummelin lämpö som år 1976 arrenderat tomten för gemensam värmeanläggning och hobbyutrymmen. Endast värmeanläggningen byggdes och [Pargas Fjärrvärme Ab](#) har köpt verksamheten och tagit över arrendeavtalet år 1992. Pargas Fjärrvärme har grundats 1981 och producerar lokal värmeenergi, genom deras biofjärrvärmeanläggningen och via storindustrins processvärme. Staden äger bolaget till 25 % resterande 75 % har sålts till Adven Oy [stadsstyrelsen 04.12.2023 § 366](#).

En tomtindelning har gjorts under sommaren för att tomten skall motsvara den nya detaljplanen från 2003. Det har lett till att fastigheten har fått ett nytt fastighetsnummer och en ny omfattning. Det nya fastighetsnummer är 445-17-18-1 och storleken är 3 913 m². Tomten belastas av ledningsservitut i södra änden av tomten. Det är fråga om stadens vatten-, avlopp och dagvattenrör. Dragningen framgår av bifogad karta.

I nuvarande arrendeavtal från 1976 hade bolaget ingen byggskyldighet, men en skyldighet att sköta gatuunderhållet för deras del av gatan och inhägna området. När gatan har tagits i allmänt bruk har den här skyldigheten i praktiken fallit bort. I dagsläget har bolaget skött om vinterunderhållet för en lättrafikled som leder till höghusområdet intill Tummelstigen. Det föreslås att den underhållsskyldigheten inte heller tas med i ett nytt avtal.

Bolaget har bebyggt deras tomt med två byggnader som uppgår till 204 m²vy eller ca 25,5 % av hela byggrätten. Det är lite mindre än stadens normala krav på byggskyldighet för industritomter, vilken är minst 30 % av den totala byggrätten 800 m²vy. Det föreslås att den nya tomten skulle upplåtas för fjärrvärmeanläggning på samma villkor som fjärrvärmekomten i Lövnäs förutom att byggskyldigheten skulle sänkas till 25 %. Det är motiverat att sänka byggskyldigheten när det är ett fjärrvärmeverk som har gjort behövliga anläggningar och utrymmen. Tomten går inte hellre att minska på så att man kunde använda den till annat.

Arrendeavgiften har varit 50 mark för hela arrendetiden. Enligt kommunallagen 130 § skall staden fastställa marknadsvärde genom auktion eller oberoende värdering för fastigheter som överläts för en tid om mer än 10 år. En utomstående värdering har gjorts av en AKA-värderare under sommaren 2024

och enligt värderingen är gängse värde ca 32 000 €. Arrendeavgiften 1 600 € utgår från 5 % av försäljningsvärdet.

Arrendeavtalet undertecknas senast den 31.12.2024

Bilaga	Karta
Kompletterande material	Arrendeavtal – Lövnäs tomt 445-22-5-1
Föredragande	Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	<p>Bygg- och miljönämnden föreslår att stadstyrelsen besluter förnya arrendeavtalet med Pargas Fjärrvärme Ab för användning för fjärrvärmeanläggning på ET-3 tomt 445-17-18-1 och storleken är 3 913 m². Arrendevillkoren är de samma som för bolagets arrendeavtal för tomt i Lövnäs 445-22-5-1 förutom byggnadsskyldigheten som bestäms till 25 % av möjlig byggrätt.</p> <p>Tomten belastas av ledningsservitut i tomtens södra del.</p> <p>Den indexbundna arrendeavgiften utgår från 1600 €. Arrendetiden är 30 år och börjar den 1.1.2025.</p>
Beslut	Förslaget godkändes.
Delgivning	Sökande, stadsgeodeten, avtalssekreteraren, gatuarbetsledaren KS