

Utarrendering av område för energilager i Gunnarsnäs, Olana Oy (Biosolar Oy)

Bygg- och miljönämnden 18.09.2024 § 123

Beredare

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

Biosolar Ab ansöker om att få arrendera en ca 7 000 m² stor del av stadens ägda [fastighet 445-426-1-3 intill Gunskogavägen i Gunnarsnäs](#) för att anlägga ett energilager.

Ett energilager är en samling ackumulatorer som kan lagra energi och jämna ut energipikar. När produktionen är hög men efterfrågan är låg lagras energin och den skickas ut i nätet igen när efterfrågan är hög men produktionen är låg. Lagret producerar inte elström men köper när det är billigt och säljer när det är lönsamt. Det är inte fråga om en samhällsnyttig anordning som en transformator eller dylikt utan näringsidkande vilket gör att byggande kräver skild byggrätt. Biosolar är ett finskt bolag som har verksamhet i södra delarna av Finland. De har som mål att starta och vara delägare i totalt 500 MW kapacitet för solenergiproduktion och 100 MW -lagring.

Bolaget har planerat att i första skedet anlägga ackumulatorer och tillhörande anordningar i ca 8 -10 st ca 6 m x 2,5 m stora containrar, det skulle motsvara en kapacitet som är lite mindre än 10 MW. Totalt finns inplanerat behovet vara till containrar som uppgår till en sammanlagd våningsyta om 700 m²vy.

Området Gunnarsnäs och Tervsund saknar generalplan. Det betyder att den möjliga byggrätten baserar sig på byggnadsordningens 10 % för näringsidkande. En 7 000 m² stor del föreslås som arrendeområde. Den norra av fastigheten sparas för att staden skall kunna använda den för eget bruk. Fastigheten ligger mittemot Gunskogavägen och en del av den blir under 110 kV linjen. Fastigheten är ett gammalt lertag och det är en ung skogsplantering.

För att utreda om det finns en byggplats på området behöver det ansökas om planeringsbedömning. Därefter undantagslov för verksamheten och sedan bygglov.

Läget för lagret är ypperligt eftersom Carunas transformatorstation vid 110 kV ledningen finns i den absoluta närheten. Värdet för platsen utgår från 10 € / m², vilket motsvarar en värdefull industritomt i Pargas. Det betyder att det totala värdet för området är 70 000 €. Arrendesumman utgår från 5 % av värdet vilket betyder 3 500 € / år. Detta har diskuterats och godkänts av sökanden.

Bilaga

Karta

Föredragande

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

Beslutsförslag

Bygg- och miljönämnden beslutar arrendera för en tid om 10 år en ca 7 000 m² stor del av fastigheten 445-426-1-3 åt Biosolar Ab för användning till energilagringsverksamhet. Till arrendeområdet hör rätten att bygga en körförbindelse till Gunskogavägen och att placera ledningar längs

körförbindelsen. Området och körförbindelsen enligt bifogad karta.
Den indexbundna årsarrendeavgiften utgår från 3 500 € / år.

- Arrendegivaren har rätt att använda körförbindelsen och deltar i underhållet av den enligt användning
- Arrendetagaren har rätt att placera sina anordningar en meter från arrendeområdesgränsen.
- Byggskyldighet: Arrendetagaren är skyldig att påbörja inom två år och inom tre år slutföra byggandet av ett energilagrar enligt anhöllan och godkända lovhandlingar.
- Arrendetagaren har inte rätt att lösa in området.
- Arrendetagaren ska på arrendegivarens anmodan för uppfyllande av sina avtalsenliga skyldigheter och prestationer samt för ersättande av eventuella skador åsamkade av avtalsbrott ställa tillräcklig säkerhet, att godkännas separat av arrendegivaren.

I övrigt enligt stadens mall för industritomter.
Ifall byggandet av energilagret inte har påbörjats inom två år från undertecknandet av handlingen upphör avtalet att gälla utan skild uppsägning.

Arrendeavtalet undertecknas senast 13.12.2024

Beslut

Efter diskussion föreslog föredraganden följande tilläggsvillkor;
- Arrendetagaren lämnar som insynsskydd en tillräcklig skogsremsa mot Tervsundsvägen.

Nämnden omfattade tillägget. Föredragandens ändrade förslag godkändes.

Delgivning

Sökande, avtalssekreteraren, stadsgeodeten

Stadsstyrelsen 12.05.2025
685/10.00.02/2024

Beredare

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

Olana Oy arrenderar sedan 11.11.2024 en ca 7 000 m² stor del av stadens ägda [fastighet 445-426-1-3 intill Gunkskogavägen i Gunnarsnäs](#) för att anlägga ett energilagrar. Avtalet är 10-årigt och företaget ansöker om att få avtalet förlängt så att det skulle vara 20 år i kraft, för att kunna garantera finansiering för projektet.

Sökande företag har bytt namn från Biosolar Oy till Olana Oy för att energilagerverksamhet har blivit en stor del av företaget och det tidigare namnet beskriver inte verksamheten lika bra. Företaget har för sin verksamhet i Gunnarsnäs fått beviljat en knapp 10 MVA anslutning till stamnätet. Sökanden uppger att deras finansierare kräver ett 20-årigt avtal för att projektet skall kunna anses som en säker investering.

Saken har diskuterats med företaget och det föreslås att arrendeavtalet förnyas med en förlängd arrendetid på 20 år, samtidigt skrivs maximeffekten 10 MVA för energilagret in i avtalet och p.g.a. brandsäkerhetsskäl begränsas placering av energilagret till minimi 15 meter från arrendeområdesgränsen.

Stadsstyrelsen kan enligt förvaltningsstadgan § 26 punkt 8 d. besluta om arrendeavtal som är 10–30-åriga. Kommunallagen (410/2015) 130 § kräver att områden som arrenderas ut för mer än 10 år skall värderas av oberoende värderare för att säkerställa att det arrenderas ut till gängse pris. En sådan värdering har gjorts och enligt värderingen skulle det vara skäligt att korrigera årsarrendet så att det skulle utgå från 4 000 euro.

Bilaga

Arrendeavtal

Föredragande

Stadsdirektör Tom Simola, tfn 050 558 2270
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsstyrelsen beslutar förnya arrendeavtalet med Olana Oy för en ca 7 000 m² stor del av fastigheten 445-426-1-3 för användning till energilagringsverksamhet.

Avtalet finns bifogat. Det nya avtalet ersätter arrendeavtalet undertecknat med Biosolar Oy (Olana Oy).

Årsarrendavgiften utgår från 4 000 euro.

Arrendeavtalets längd är 20 år från undertecknandet.

Energilagrets maxkapacitet får inte överstiga 10 MVA.

Arrendetagaren får av brandsäkerhetsskäl inte placera sina anordningar närmare än 15 meter från arrendeområdesgränsen.

Avtalet undertecknas senast 30.9.2025.

Beslut

Delgivning

Olana Oy, avtalssekreteraren, stadsgeodeten
