

Alueen vuokralle antaminen energiavarastoa varten Gunnarsnäsistä, Biosolar Oy

Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.09.2024 § 123
685/10.00.02/2024

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Biosolar Oy anoo vuokralle noin 7 000 m²:n kokoista osaa kaupungin omistamasta [kiinteistöstä 445-426-1-3 Gunkskogantieltä Gunnarsnäsistä](#) energiavaraston rakentamista varten.

Energiavarasto on ryhmä akkuja, joilla voidaan varastoida energiaa ja tasoittaa energiapiikkejä. Tuotannon ollessa suuri, mutta kysynnän alhainen, energia varastoidaan ja toimitetaan verkkoon taas kysynnän ollessa korkea, mutta tuotannon pieni. Varasto ei tuota sähkövirtaa, mutta ostaa sitä sen ollessa edullista ja myy sitä sen ollessa kannattavaa. Kyse ei ole yleishyödyllisestä laitteesta, kuten muuntamosta tai vastaavasta, vaan elinkeinotoiminnasta, minkä vuoksi rakentaminen edellyttää erillistä rakennusoikeutta. Biosolar on suomalainen yhtiö, jolla on toimintaa Suomen eteläosissa. Yhtiön tavoitteena on perustaa yhteensä 500 MW:n aurinkoenergian tuotantokapasiteetti ja 100 MW:n varastointikapasiteetti ja toimia näiden laitosten osakkaana.

Yhtiö on suunnitellut, että ensimmäisessä vaiheessa se rakentaa akkuja laitteistoinen noin 8:aan–10:een noin 6 x 2,5 metrin kokoiseen konttiin, mikä vastaisi hiukan alle 10 MW:n kapasiteettia. Konttien suunniteltu kerrosalan kokonaistarve on yhteensä 700 k-m².

Gunnarsnäsän ja Tervsundin alueilla ei ole yleiskaavaa. Näin ollen mahdollinen rakennusoikeus perustuu rakennusjärjestyksen mukaiseen 10 prosenttiin elinkeinotoimintaa varten. Vuokra-alueeksi ehdotetaan 7 000 m²:n kokoista kiinteistön osaa. Kiinteistön pohjoisosa säästetään kaupungin omaan käyttöön. Kiinteistö sijaitsee Gunkskogantietä vastapäätä ja osa siitä jää 110 kV -linjan alle. Kiinteistö on vanha savenottopaikka, jossa kasvaa nuorta istutusmetsää.

Alueen mahdollisen rakennuspaikan selvittämiseksi on haettava suunnittelutarvearviointia. Tämän jälkeen toiminnalle haetaan poikkeamista ja sitten rakennuslupaa.

Varaston sijainti on erinomainen, sillä Carunan 110 kV -linjan muuntamoasema on alueen välittömässä läheisyydessä.

Paikan arvo on 10 euroa/m², mikä vastaa arvokasta teollisuuskiinteistöä Paraisilla. Näin ollen alueen kokonaisarvo on 70 000 euroa. Vuokra on 5 prosenttia arvosta eli 3 500 euroa vuodessa. Asiasta on keskusteltu hakijan kanssa, joka on hyväksynyt sen.

Liite

Kartta

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää antaa vuokralle noin 7 000 m²:n kokoisen osan kiinteistöstä 445-426-1-3 Biosolar Oy:lle 10 vuoden ajaksi energiavarastointitoimintaa varten. Vuokra-alueeseen kuuluu oikeus rakentaa ajoyh-teys

Gunskogantielle ja sijoittaa johtoja ajoyhteyden varteen. Alue ja ajoyhteys ovat oheisen kartan mukaiset.

Indeksiin sidottu vuosivuokra on aluksi 3 500 euroa vuodessa.

- Vuokranantajalla on oikeus käyttää ajoyhteyttä ja vuokranantaja osallistuu ajoyhteyden kunnossapitoon käytön mukaan.

Vuokralaisella on oikeus sijoittaa rakennelmiaan metrin etäisyydelle vuokra-alueen rajasta.

- Rakentamisvelvoite: Vuokralainen on velvollinen aloittamaan kahden vuoden ja saattamaan kolmen vuoden kuluessa loppuun anomuksen ja hyväksytyjen lupa-asiakirjojen mukaisen energiavaraston rakentamisen.

- Vuokralaisella ei ole oikeutta alueen lunastamiseen.

- Vuokralaisen on annettava vaadittaessa vuokranantajalle sopimuksen tarkoittamien velvoitteidensa ja suoritustensa täyttämisen sekä vuokranantajalle vuokralaisen sopimusrikkomuksesta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamisen vakuudeksi riittävä vakuus, jonka vuokranantaja erikseen hyväksyy.

Muutoin sovelletaan kaupungin teollisuustontteja koskevan sopimusmallin mukaisia ehtoja.

Mikäli energiavaraston rakentamista ei ole aloitettu kahden vuoden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, sopimus raukeaa ilman erillistä irtisanomista.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava 13.12.2024 mennessä.

Päätös

Keskustelun jälkeen esittelijä ehdotti seuraavaa lisäehtoa:

- Vuokralainen jättää näkösuojaksi riittävän metsäkaistaleen Tervsundintien suuntaan.

Lautakunta yhtyi lisäksi. Esittelijän muutettu ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija, sopimussihteeri, kaupungingeodeetti