

Alueen vuokralle antaminen energiavarastoa varten Gunnarsnäsistä, Olana Oy (Biosolar Oy)

Rakennus- ja ympäristölautakunta 18.09.2024 § 123

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 Guskogantieltä 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 laitteistoineen 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.

Gunnarsnäsien 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 Guskogantietä 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 teollisuuskäyttöä 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 ajoyhteys Guskogantielle ja sijoittaa johtoja ajoyhteyden varten. 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 lisäykseen. Esittelijän muutettu ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija, sopimussihteeri, kaupungingeodeetti

Kaupunginhallitus 12.05.2025
685/10.00.02/2024

Valmistelija

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

Olana Oy:llä on 11.11.2024 lähtien ollut vuokralla 7 000 m²:n kokoinen osa kaupungin omistamasta [kiinteistöstä 445-426-1-3 Gunnskogantien varressa Gunnarsnäsissä](#) energiavaraston rakentamista varten. Sopimus on 10-vuotinen, ja yritys anoo sopimuksen pidentämistä siten, että se olisi voimassa 20 vuotta, jotta hankkeen rahoitus voitaisiin varmistaa.

Hakijayritys ovat vaihtanut nimensä Biosolar Oy:stä Olana Oy:ksi, koska energiavarastotoiminnasta on tullut iso osa yrityksen toimintaa eikä aikaisempi nimi kuvaa toimintaa yhtä hyvin. Yritykselle on myönnetty Gunnarsnäsissä tapahtuvaa toimintaansa varten vajaan 10 MVA:n liittymä kantaverkkoon. Hakija on ilmoittanut, että sen rahoittajat vaativat 20 vuoden sopimusta, jotta hanketta voidaan pitää turvallisena investointina.

Asiasta on keskusteltu yrityksen kanssa, ja maanvuokrasopimus ehdotetaan uusittavaksi siten, että vuokra-aika pidennetään 20 vuoteen. Samalla sopimukseen kirjataan energiavaraston enimmäisteho 10 MVA ja

energiavaraston sijainti rajataan paloturvallisuussyistä vähintään 15 metriin vuokra-alueen rajasta.

Kaupunginhallitus voi hallintosäännön §:n 26 kohdan 8 d mukaan päättää 10–30-vuotisista maanvuokrasopimuksista. Kuntalain (410/2015) 130 § edellyttää, että puolueettoman arvioijan on arvioitava yli 10 vuodeksi vuokralle annettavat alueet sen varmistamiseksi, että ne annetaan vuokralle käypään hintaan. Tällainen arviointi on tehty ja sen mukaan vuosivuokraa olisi kohtuullista korjata niin, että lähtövuokra olisi 4 000 euroa.

Liite

Maanvuokrasopimus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää uusia Olana Oy:n kanssa tehdyn maanvuokrasopimuksen noin 7 000 m²:n kokoisesta osasta kiinteistöä 445-426-1-3 energiavarastointitoimintaa varten.

Sopimus on liitteenä. Uusi sopimus korvaa Biosolar Oy:n (Olana Oy) kanssa allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen.

Lähtövuosivuokra on 4 000 euroa.

Maanvuokrasopimuksen kesto on 20 vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta.

Energiavaraston enimmäiskapasiteetti ei saa ylittää 10 MVA:a.

Vuokralainen ei saa paloturvallisuussyistä sijoittaa rakennelmiaan 15 metriä lähemmäksi vuokra-alueen rajaa.

Sopimus allekirjoitetaan viimeistään 30.9.2025.

Päätös

Jakelu

Olana Oy, sopimussihteeri, kaupungingeodeetti
