

Fastställande av arrendevillkor / Fu-Gen Energia V Oy

Stadsstyrelsen 18.03.2024 § 58

Nordic Electro Power Oy (senare NEP) har 19.1.2024 ansökt från Koverhar områdets kvarter 2601 om reservering av en ca 2 ha stor industritomt för ett ackumulatorenergilager. Reserveringen har ansökts för högst tre på. Det reserverade området är ämnat att arrenderas åt Fugen Energia Oy.

Stadsstyrelsen har 19.6.2023 § 169 reserverat från kvarter 2601 ett ca 15 ha stort området för Arctic Sisu Corporation Oy (senare ASC) till 30.6.2024. Man har varit i kontakt med ASC i anledning av anhållan. ASC har inget emot reserveringen eller förminskande av den åt dem reserverade området. I själva verket anser ASC att ackumulatorenergilagret kunde även tjäna övrig verksamhet.

Med NEP har man underhandlat om den reserverade områdets placering och form. Det föreslagna området har precierats till ca 2,87 ha stort genom underhandlingar. Under reserveringsriden görs tomtindelning och tomten delas innan arrenderingen.

NEP har för avsikt att under reserveringstiden ansöka om övriga myndighetstillstånd för förverkligandet av projektet innan undertecknadet av arrendekontraktet. P.g.a detta är det motiverat att ge en fullmakt åt sökanden så att sökanden på egen bekostnad kan söka nödvändiga tillstånd under reserveringstiden.

Reserveringen föreslås till tre år enligt anhållan. Tidigare har för flera års reservering debiterats en årlig reserveringsavgift enligt taxa. P.g.a detta föreslås debitering av n årlig reserveringsavgift så att den första reserveringsavgiften är gällande till 31.3.2025 och den andra till 31.3.2026 och den tredje till 31.3.2027.

Kompletterande material

- anhållan
- lägeskarta
- tomtindelningsskarta
- förslag till reserveringsområde
- Arctic Sisu Corporation Oy:n samtycke

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar

1. reservera en 2,87 stort outbrutet område enligt bifogade karta av tomtindelningstomten 78-26-2601-2 i enlighet med anhållan. Det outbrutna området bildas av fastigheten 78-405-1-124. Reserveringen är gällande till 31.3.2027. Under reserveringstiden ska godtagbara byggnadsplaner företes staden,

2. att för reseveringen debiteras enligt taxa årligen reserveringsavgift (1.060,00 € år 2024) och

3. ge sökanden fullmakt att ansöka för det reserverade området nödvändiga myndighetstillstånd för byggande av ett ackumulatorenergilager.

Beslut

Stadsstyrelsen beslöt

1. reservera en 2,87 stort outbrutet område enligt bifogade karta av tomtindelningstomten 78-26-2601-2 i enlighet med anhållan. Det outbrutna området bildas av fastigheten 78-405-1-124. Reserveringen är gällande till 31.3.2027. Under reserveringstiden ska godtagbara byggnadsplaner företes staden,

2. att för reseveringen debiteras enligt taxa årligen reserveringsavgift (1.060,00 € år 2024) och

3. ge sökanden fullmakt att ansöka för det reserverade området nödvändiga myndighetstillstånd för byggande av ett ackumulatorenergilager.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281

Stadsstyrelsen 02.09.2024 § 200

Ärendets fortsatta behandling.

Stadsstyrelsen reserverade industritomten åt Nordic Electro Power Oy 18.3.2024 § 58 för byggande av ackumulatorienergilagrar. I samband med reserveringen finns ett omnämnande att man har för avsikt att arrendeorrådet arrenderas åt Fu Energia Oy. I samband med reserveringen var det med meningen att planera ett 80-90 MWh energilagrar. Under reserveringstiden har planerna preciserats till 20-70 MWh energilagrar.

Stadsgeodeten och kanslichefen har med sökanden fört underhandlingar gällande tomtens arrendevillkor. Sökanden önskar preciseringar, kompletteringar och ändringar i stadens sedvanliga arrendevillkor. Dessutom har man till arrendekontraktet lagt en punkt 4.4. förbindelse, vilken följer Lindnäs/Långboda förbindelsevillkor.

Den ifrågavarande tomtens är registrerad i fastighetsregistret i augusti. Tomtens areal är 28.700 m² och den totala byggrätten 17.220 k-m².

Stadsfullmäktige har godkänt de sedvanliga arrendevillkoren och -principerna 9.12.2014 samt berättigade kanslichefen att göra smärre tekniska korrigeringar/preciseringar, vilka beror t.ex på ändringar i lagstiftningen. Som kompletterande material utkast till arrendekontrakt, som upprättats som resultat av underhandlingarna.

Preciseringen i det första stycket i arrendekontraktets punkt 4.3 beror på lagstiftningen och därav är kanslichefen berättigad att göra ifrågavarande precisering.

Som preciseringar/eller kompletteringar kan anses punkterna i arrendekontraktet: 3.1. andra och tredje stycket, 4.1. det andra och tredje stycket, 4.5. det första stycket, 4.7. den första stycket, 5.1. det andra stycket, 6.1. den första stycket, 6.3. det andra stycket, 6.6. det första och fjärde stycket, 6.11 samt 6.12.

På sökandens begäran har arrendekontraktets utkastet kompletterats med punkterna 6.3., 6.11 och 6.12. Med punkten 6.6 i arrendekontraktet har överenskommit om uppsägning av arrendekontraktet. En liknande rätt till uppsägning har inskrivits bl.a i arrendekontraktet gällande Finlands Frihamns

Östra industriområde. I övrigt är preciseringarna och/eller kompletteringarna till sin natur sådana preciseringar genom vilka kontraktet har klargjorts.

Som ändringar kan anses andra stycket i arrendekontraktutkastet punkt 3.3 gällande storleken på engångsersättningen samt inskrivningen i första stycket i punkt 4.2. om byggnadsarbetets tidtabell.

Enligt de av stadsfullmäktige godkända arrendevillkoren förbinder sig arrendatorn att erlægga staden en engångsersättning som 30-faldigt årsarrende ifall arrendatorn överlåter arrenderätten innan byggnadsskyldigheten är uppfylld. Detta skulle för ifrågavarande tomts del betyda en ersättning om 462.787,50 euro (räknat från grundarrendet). Man föreslår att ifrågavarande engångsersättning i ifrågavarande kontrakt skulle ändras till 15-faldigt, varav ersättningens storlek skulle bli 231.393,74 euro (räknat från grundarrendet).

Enligt de av stadsfullmäktige godkända arrendevillkoren har för industritomternas del överenskommit till vilken dag byggnadsarbetena ska slutföras. I arrendekontraktutkastet föreslås en tid enbart för byggnadsarbetenas påbörjande samt till den hörande precisering. P.g.a ifrågavarande projekt är det klarare om byggnadsskyldighet färdigt ändrats gällande arbetenas påbörjande och slutförande.

Kompletterande material

- arrendekontraktutkast Fu-Gen Hangö stad 22.8.2024
- av stadsfullmäktige godkänt arrendekontraktbotten för industritomt
- situationsplan

Förslag

Stadsstyrelsen

1. antecknar justeringen av punkt 4.3.,
2. godkänner tilläggena/justeringarna i punkterna 3.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.7, 5.1, 6.1, 6.6, 6.11 och 6.12
3. föreslår för stadsfullmäktige att engångsersättningen för Fu-Gen Energia Oy:s arrendekontrakt är årsarrendet som 15-faldigt och
4. föreslår för stadsfullmäktige att till Fu-Gen Energia Oy:s arrendekontrakt inskrivs tidpunkten för arbetenas påbörjande och inte tidpunkten för slutförande av byggnadsarbetena.

Ärendets behandling

Under diskussionen ändrade föredraganden sitt förslag att ärendet remitteras för beredning.

Beslut

Stadsstyrelsen beslöt remittera ärendet för beredning.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281
Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 135 9287

Stadsstyrelsen 21.10.2024 § 234

Ärendets fortsatta behandling.

I arrendekontraktet har gjorts följande ändringar/preciseringar efter diskussioner i stadsstyrelsen 2.9.2024. Fu-Gen Energia Oy har godkänt de föreslagna ändringarna.

Ändringarna/preciseringarna berör i det tidigare behandlade arrendekontraktsutkastet andra stycket i punkt 3.3. engångsersättningens storlek samt andra stycket i punkt 4.2 tidtabellen för byggnadsarbetena samt punkten 6.12.

Enligt de av stadsfullmäktige godkända arrendevillkoren förbinder sig arrendatorn att erlægga staden en engångsersättning som 30-faldigt årsarrende ifall arrendatorn överlåter arrenderätten innan byggnadsskyldigheten är uppfylld. I ifrågavarande avtal föreslås engångsersättningens storlek till 20-faldigt då ersättningens storlek skulle vara den samma som tomtens verkliga värde.

I arrendekontraktsutkastet har nu inskrivits en tidpunkt, då byggnadsarbetena ska slutföras (1.1.2028).

Punkten 6.12 har ändrats så att arrendegivaren inte har skyldighet att agera

Fu-Gen Energia Oy har föreslagit, att arrendekontraktet skulle upprättas i projektbolag Fu-Gen Energia V Oy:s namn.

Kompletterande material

- arrendekontraktutkast Fu-Gen – Hangö stad 16.10.2024
- av stadsfullmäktige godkänt arrendekontraktbotten för industritomter

Förslag

Stadsstyrelsen

1.
antecknar justeringen av punkt 4.3.,
2.
antecknar för kännedom i arrendekontraktet inskrivna tidpunkten för slutförandet av byggnadsarbetena,
3.
godkänner tilläggena/justeringarna i punkterna 3.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.7, 5.1, 6.1, 6.6, 6.11 och 6.12,
4.
godkänner att arrendekontraktet upprättas i projektbolag Fu-Gen Energia V Oy:s namn,
5.
föreslår för stadsfullmäktige att engångsersättningen i arrendekontraktet är 20 faldigt årsarrende.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281
Kanslichef Hanna Höglund, 0129 2203 212
Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 135 9287

Kompletterande material

- arrendekontraktutkast Fu-Gen – Hangö stad 16.10.2024
- av stadsfullmäktige godkänt arrendekontraktbotten för industritomter

Förslag	Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att engångsersättningen i arrendekontraktet är 20 faldigt årsarrende.
Ärendets behandling	Under diskussionen föreslog stadsstyrelsens ordförande Sture Söderholm att ärendet remitteras för beredning.
Beslut	Stadsfullmäktige beslöt enhälligt remittera ärendet för beredning.
Tilläggsuppgifter	Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281 Kanslichef Hanna Höglund, 0129 2203 212 Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 135 9287

Stadsstyrelsen 18.11.2024 § 276

Remitterat ärende. Ärendets fortsatta behandling

Kompletterande material

- arrendekontraktutkast Fu-Gen – Hangö stad 16.10.2024
- av stadsfullmäktige godkänt arrendekontraktbotten för industritomter
- fastighetsregisterutdrag

Förslag	Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att engångsersättningen i arrendekontraktet är 20 faldigt årsarrende
Ärendets behandling	Under diskussionen ändrade föredraganens sitt förslag att lyda som följer: <i>Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att engångsersättningen i arrendekontraktet är 20 faldigt årsarrende. Förverkligandet av det planerade projektet förutsätter undantagslov över gällande detaljplan. Ifall undantagslovsbeslutet är nekande, förfaller tomtens reserveringsbeslut.</i>
Beslut	Stadsstyrelsen beslöt i enlighet med det ändrade förslaget.
Tilläggsuppgifter	Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281 Kanslichef Hanna Höglund, 0129 2203 212 Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 135 9287

Stadsfullmäktige 26.11.2024 § 59
4/10.00.00/2024

Kompletterande material

- arrendekontraktutkast Fu-Gen – Hangö stad 16.10.2024
- av stadsfullmäktige godkänt arrendekontraktbotten för industritomter
- fastighetsregisterutdrag

Förslag	Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att engångsersättningen i arrendekontraktet är 20 faldigt årsarrende. Förverkligandet av det planerade
---------	---

projektet förutsätter undantagslov över gällande detaljplan. Ifall undantagslovsbeslutet är nekande, förfaller tomtens reserveringsbeslut.

Ärendets behandling	Under diskussionen framförde fullmäktige Jouko Kavander att FO-numret är fel i en del av det kompletterade materialet.
Beslut	Stadsfullmäktige beslöt enhälligt att engångsersättningen i arrendekontraktet är 20 faldigt årsarrende. Förverkligandet av det planerade projektet förutsätter undantagslov över gällande detaljplan. Ifall undantagslovsbeslutet är nekande, förfaller tomtens reserveringsbeslut. Det felaktiga FO-numret korrigeras som ett tekniskt fel och det korrigerade kompletterade materialet företes stadsstyrelsen för kännedom.
Tilläggsuppgifter	Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281 Kanslichef Hanna Höglund, 0129 2203 212 Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 135 9287