

ÖVERENSKOMMELSE OM DETALJPLAN OCH PRELIMINÄR MARKARRENDERING

PARTER

Borgå stad
Y 1061512-1
PB 23, 06101 Borgå
senare "staden"

Stadsstyrelsen x.x.2024 §, beslutet har laga kraft

Plug Power Europe SAS
senare "Plug Power"

AVTALETS GRUND

Staden äger större delen av markområdet betecknat med områdeskod 638-469-19-30 i Tolkis vid Havslinjen 2, Borgå. Områdets storlek är ca 75 000 m², se bilaga 1. Detaljplanen för Tolkis hamn (gamla byggnadsplanen) gäller för det markområde (senare "markområdet") som anges på den bifogade kartan. Enligt planen är detta det hamnområde (LS) där byggnader och utrustning nödvändiga för hamnens verksamhet, t.ex. kajer, parkeringsplatser osv., har tillstånd att byggas. Enligt nu gällande plan är byggnadseffektiviteten 0,25. En areal på ca 20 000 m² i södra delen av markområdet har utarrenderats till NCC Industry Oy för lagerhållning, stödfunktioner och stenkrossning. Detta hyresavtal med NCC Industry Oy är giltigt tills 31.12.2027.

Staden äger även det oplanerade området söder om markområdet. NCC Industry Oy har rätt att bryta sten på området. Stenarna ska brytas i sin helhet inom 15 år efter att ett juridiskt giltigt och officiellt tillstånd för brytning och krossning, eller annat tillstånd som möjliggör påbörjandet av arbetet, har erhållits.

Plug Power utreder möjligheten att bygga och driva en elektrolysanläggning för produktion av grön vätgas på Tolkis hamnområde, som är en del av markområdet. Plug Powers föreslagna anläggning skall utgöra en nyetablerad utveckling på stenbruten mark som för närvarande ägs av staden. Undersökta metoder för vätgasuttag är vägtransport med särskilda vätgastrailers samt en planerad rörledning till det närliggande raffinaderiet och de kemiska industrierna på andra sidan bukten. Även tillgängligheten till elektricitet är under utredning. Plug Power undersöker om en installerad elektrolyskapacitet på 40 MW är genomförbar. Detta skulle kräva en elsammanlänkning med kapacitet att leverera upp till 50 MW. Plug Power utreder dessutom ytterligare markalternativ för att se om förhållandena medger en större elektrolyskapacitet på ett större markområde under ett senare skede.

AVTALSOMRÅDE

Större delen av markområdet (638-469-19-30) finns i Tolkis, Borgå stad, på adressen Havslinjen 2. Se bilaga 1.

AVTALETS SYFTE

Syftet med avtalet är att staden och Plug Power skall komma överens om

- Plug Powers tekniska stöd för detaljplaneringen och ändring av markområdets lokala detaljplan samt
- reservation av markområdet.

Parterna är medvetna om att den förberedelse för att ändra detaljplanen som kommer att inledas inte nödvändigtvis innebär att planen godkänns, och att ingen av parterna därför har rätt att få eller utkräva ersättning.

VILLKOR

1. Staden kommer att påbörja processen med att planlägga och ändra detaljplanen för markområdet så snart beslutsprocessen har slutförts. Målet är att detaljplaneringen samt detaljplaneändringen ska vara slutförda 2025.
2. Staden kommer att ta hand om detaljplaneringens administrativa förfarande, inklusive förvaltning av området samt stadsplanering och relaterade ämnen, medan Plug Power ansvarar för de tekniska undersökningar som utförs av konsulter som anlitas av Plug Power för detta syfte (förberedelse och bearbetning av den nya detaljplanen, undersökningar och konsekvensbedömningar som krävs enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL) för detaljplaneändringen, undersökningar och konsekvensbedömning som krävs för genomförandet av projektet i övrigt, förberedelse av bottenkartan).
3. Med hänsyn till att Plug Power ansvarar för de tekniska undersökningarna åtar sig staden härmed att exklusivt reservera marken för Plug Power under en period av 5 år utan ersättning. Under denna period skall i) Plug Power utföra genomförbarhetsstudier gällande deras projekt och ii) staden inte inleda eller delta i några diskussioner eller förhandlingar med någon tredje part om eventuellt förvärv, arrendering eller användning av marken. Plug Power förbinder sig att omedelbart meddela staden om Plug Power inte kommer att fullfölja sitt projekt. Detta meddelande skall inte ge någon av parterna rätt till ersättning. Parterna är överens om att ingen som helst betalning skall utgå från en part till den andra till följd av vad som uppges i detta avsnitt.
4. Efter en framgångsrik detaljplanering av markområdet samt ett positivt resultat från Plug Powers genomförbarhetsstudie, åtar sig staden att ge Plug Power möjlighet att arrendera marken till marknadspris. När detaljplaneringen har slutförts kommer en opartisk tredje part (fastighetsmäklare) att göra en uppskattning av marknadspriset och staden

beräknar därefter ett arrende baserad på en procentandel av marknadspriset. 2024 är procentsatsen 7 % av inköpspriset för ett markområde till marknadspris. Det är därför inte juridiskt möjligt för staden att erbjuda markområdet till överpris, men inte heller juridiskt möjligt för staden att erbjuda markområdet till underpris.

5. Arrendetiden skall vara 30 år.
6. Arrendeavtalet för markområdet följer klausul 9 i stadens allmänna villkor för marköverlåtelse som bifogas i bilaga 2. Staden samtycker till att Plug Power trots detta skall ha rätt att överlåta det utarrenderade markområdet till ett dotterbolag i sin koncern.
7. Parterna är medvetna om att projektet förutsätter ett tillräckligt elnät samt vatten- och avloppskapacitet.
8. Staden bekräftar att en del av området har arrenderats ut till NCC Industry Oy för lagerhållning, stödfunktioner och stenkrossning fram till slutet av 2027, och att ett tidigt frigörande av detta område måste förhandlas med NCC i det fall byggandet av Plug Powers anläggning ska påbörjas före detta. Förhandlingsparterna kommer att vara Plug Power och NCC, men staden kommer att understödja förhandlingarna. Parterna är medvetna om att om Plug Power och NCC inte når en överenskommelse kan projektet försenas eller äventyras.

AVTALETS IKRAFTTRÄDANDE OCH BINDANDE KARAKTÄR

Detta avtal kommer att bli bindande både för staden och Plug Power efter att detta avtal har undertecknats och stadens beslut om godkännande av detta avtal har vunnit laga kraft.

Detta avtal är giltigt tills 30.6.2027.

Vi accepterar detta avtal och åtar oss att uppfylla dess villkor.

Bilaga 1: karta över området

Bilaga 2: Stadens allmänna villkor

Detta avtal har upprättats i två (2) exemplar, ett för vardera part.

Borgå x.x.2024

BORGÅ STAD

xxxxxx

PLUG POWER EUROPE SAS

Benjamin Haycraft, EVP

Bilaga 1

