

SOPIMUS ASEMAKAAVOITUKSESTA JA TONTIN VARAAMISESTA

SOPIJAPUOLET

Porvoon kaupunki
Y-tunnus 1061512-1
PL 23, 06101 Porvoo
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”

Kaupunginhallitus x.x.2024 §, päätös on lainvoimainen

Plug Power Europe SAS
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Plug Power”

SOPIMUKSEN LÄHTÖKOHDAT

Porvoon kaupunki omistaa valtaosan tontista, jonka kiinteistötunnus on 638-469-19-30, Tolkkisissa osoitteessa Merilinja 2, Porvoo. Alueen koko on noin 75 000 m², ks. Liite 1. Tontilla (”Tontti”) on voimassa Tolkkisten sataman asemakaava (vanha rakennuskaava) oheisen liitekartan mukaisesti. Kaavan mukaan alue on satama-alue (LS), jolle voidaan rakentaa satamatoimintoihin tarvittavia rakennuksia ja laitteita, kuten laitureita, pysäköintialueita jne. Voimassaolevan kaavan mukainen rakennustehokkuus on 0,25. Tontin eteläosasta on vuokrattu noin 20 000 m²:n alue NCC Industry Oy:lle varastointia, tukitoimintoja ja kiviaineisten murskausta varten. Vuokrasopimus NCC Industry Oy:n kanssa on voimassa 31.12.2027 saakka.

Kaupunki omistaa myös kaavoittamattoman alueen Tontin eteläpuolella. NCC Industry Oy:llä on oikeus louhia kiviainesta tältä alueelta. Kiviaines on louhittava kokonaisuudessaan 15 vuoden sisällä siitä, kun toimija on saanut virallisen, oikeudellisesti pätevän louhimis- ja murskausluvan tai luvan, joka muutoin mahdollistaa töiden aloittamisen.

Plug Power selvittää mahdollisuutta uudisrakennetun vihreän elektrolyysilaitoksen rakentamiseen ja käyttämiseen Tontilla Tolkkisten satama-alueella. Ehdotettu Plug Powerin tuotantolaitos on täysin uusi hanke Kaupungin tällä hetkellä omistamalle louhitulle alueelle. Tutkittavat vedyn siirtomenetelmät ovat tiekuljetus erityisiä vetyperävaunuja käyttäen ja siirto suunniteltua putkistoa pitkin lähellä sijaitsevan jalostamon ja kemianteollisuuden käyttöön lahden toisella puolella. Myös sähköenergian saatavuutta tutkitaan. Plug Power selvittää, olisiko 40 MW:n elektrolyysikapasiteetin asentaminen mahdollista. Tämä edellyttäisi jopa 50 MW:n sähköyhteyttä. Plug Power tutkii myös muita vaihtoehtoja selvittääkseen voisivatko olosuhteet myöhemmin mahdollistaa suuremman elektrolyysikapasiteetin suuremmalla tonttialueella.

SOPIMUSALUE

Valtaosa Tontista (638-469-19-30), joka sijaitsee Tolkkisissa, Porvoon

kaupungissa osoitteessa Merilinja 2, liitteen 1 mukaisesti.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Plug Power sopivat

- Plug Powerin tarjoamasta teknisestä tuesta Tontin asemakaavan laatimiselle ja muuttamiselle
- ja
- Tontin varaamisesta.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda kaavan hyväksymiseen ja että sen johdosta kummallakaan sopijapuolella ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia.

SOPIMUSEHDOT

1. Kaupunki käynnistää Tontin asemakaavan laatimis- ja muutosprosessin heti kunnallisen päätöksentekoprosessin jälkeen. Tavoitteena on, että asemakaavan laatiminen ja muuttaminen valmistuu vuonna 2025.
2. Kaupunki huolehtii kaavoittamisen hallinnollisesta menettelystä, mukaan lukien kaavoituksen johtaminen, kaupunkisuunnittelu ja vastaavat aiheet, kun taas Plug Power vastaa Plug Powerin tätä tarkoitusta varten palkkaamien konsulttien suorittamista teknisistä selvityksistä (uuden asemakaavan valmistelu ja käsittely; maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) edellyttämät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit asemakaavan muuttamiseksi; projektin toteuttamisen muuten edellyttämät selvitykset ja vaikutusten arvioinnit; pohjakartan laatiminen.)
3. Ottaen huomioon, että Plug Power huolehtii teknisistä selvityksistä, Kaupunki sitoutuu täten varaamaan Tontin yksinoikeudella Plug Powerin hyväksi 5 vuoden ajaksi ilman korvausta. Tänä aikana i) Plug Power edistää projektiinsa liittyviä toteutettavuustutkimuksia ja ii) Kaupunki ei käynnistä keskusteluja tai neuvotteluja tai osallistu niihin kolmannen osapuolen kanssa Tontin mahdolliseen ostamiseen, vuokraamiseen tai käyttämiseen liittyen. Plug Power sitoutuu ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, jos Plug Power ei enää edistä projektiaan. Tämän ilmoituksen johdosta kummallakaan sopijapuolella ei ole oikeutta korvauksiin. Sopijapuolet sopivat, ettei kumpikaan sopijapuoli ole velvollinen suorittamaan maksuja toiselle sopijapuolelle tämän kohdan perusteella.
4. Tontin onnistuneen kaavoituksen ja Plug Powerin toteutettavuustutkimuksen positiivisen tuloksen jälkeen Kaupunki sitoutuu tarjoamaan Plug Powerille mahdollisuuden vuokrata Tontti markkinahintaan. Kaavoituksen valmistuttua puolueeton kolmas osapuoli (välittäjä) arvioi markkinahinnan, ja kaupunki määrittää vuokran markkinahinnan prosenttiosuuden perusteella. Vuonna 2024 prosenttiosuus on 7 % tontin markkinahintaisesta ostohinnasta. Näin ollen Kaupungin on oikeudellisesti mahdotonta ylihinnoitella tai alihinnoitella maata.

5. Vuokra-aika on 30 vuotta.
6. Tontin vuokrauksessa noudatetaan kohtaa 9 Kaupungin tonttien yleisistä luovutusehdoista, jotka ovat tämän sopimuksen liitteenä 2. Kaupunki sopii, että Plug Powerilla on tästä huolimatta oikeus siirtää vuokrattu Tontti konserninsa osakkuusyritykselle.
7. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että projekti edellyttää riittävää sähköverkko-, vesi- ja viemärikapasiteettia.
8. Kaupunki vahvistaa, että osa alueesta on vuokrattu NCC Industry Oy:lle varastointia, tukitoimintoja ja kiviaineisten murskausta varten vuoden 2027 loppuun saakka, ja tämän alueen oikea-aikaisesta vapautumisesta on neuvoteltava NCC:n kanssa, jos Plug Powerin laitoksen rakentamisen on määrä käynnistyä tätä ennen. Neuvottelevat osapuolet ovat tällöin Plug Power ja NCC, mutta Kaupunki tukee neuvotteluja. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että jos Plug Power ja NCC eivät pääse sopimukseen, projekti voi myöhästyä tai vaarantua.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia että Plug Poweria sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja Kaupungin tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Sopimus on voimassa 30.6.2027 saakka.

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Liite 1: Alueen kartta

Liite 2: Kaupungin tonttien yleiset luovutusehdot

Tätä Sopimusta on laadittu (2) kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Porvoossa x.x.2024

PORVOON KAUPUNKI

xxxxxx

PLUG POWER EUROPE SAS

Benjamin Haycraft, EVP

Liite 1

