

Maanvuokrasopimuksen muutos 286-10-9906-0, RRT Kouvola Oy

7076/10.00.02.01/2024

Tekninen lautakunta 18.04.2024 § 80

Valmistelija: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

RRT Kouvola Oy (ent.Railgate Finland Oy) on Kouvolan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka on perustettu hallinnoimaan Teholan RR-terminaalia. Kaupunki on 24.11.2021 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella vuokrannut yhtiölle noin 53,5583 ha suuruisen alueen kiinteistöstä 286-11-9906-0. Vuokra-aluetta on sovittu pienennettäväksi koskemaan pelkästään esirakennettua noin 37,552 ha suuruista aluetta, ja samalla muutetaan sopimuksen eräitä muita yksityiskohtia vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Alueen vuokranmääritys perustuu Newsec Valuation Oy:n arviokirjaan 30.11.2020 sekä teknisen lautakunnan päätökseen 9.3.2021 § 57 yritystonttien hinnoittelusta RRT-alueella. Hinnan määritys täyttää EU:n valtioneuvoston vaatimukset.

Vuokrasopimuksen kohteena olevan alueen arvo esirakennettuna ja asfaltoituna on edellä mainitun hinnoittelun mukaisesti 50 €/m² eli yhteensä noin 18,78 miljoonaa euroa. Kaupunginvaltuuston päätöksen 14.11.2016 § 79 mukaan päätösvalta asiassa on kaupunginvaltuustolla, koska alueen arvo on yli 3.000.000 euroa.

Kartta vuokra-alueesta on **liitteenä** ja vuokrasopimusluonnos **oheismateriaalina**.

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että RRT Kouvola Oy:lle vuokrataan noin 37,552 ha suuruinen alue asemakaavan mukaisesta liikennealueesta 286-10-9906-0 (LTA, III, 120.000 k-m²). Sopimus on voimassa 31.12.2061 saakka.

Vuokrattavaan alueeseen eivät kuulu rajatulla alueella kaupungin pitkäaikaisella, vähintään 10 vuoden pituisella vuokrasopimuksella myöhemmin vuokralle antamat alueet, joiden osalta kaupunki toimii vuokranantajana ja perii vuokrat.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra) 2,50 euroa kultakin vuokralaisen tai sen alivuokralaisten käytössä olevalta neliömetriltä.

Mikäli vuokranmaksun perusteena oleva pinta-ala vuokra-ajan kuluessa muuttuu, vuokra kasvaa tai alenee edellä mainittujen perusteiden mukaisesti. Muutokset huomioidaan kuukausittain laskutuksen yhteydessä. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Sopimus tulee voimaan 1.1.2024 lukien.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Tekninen lautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 19.4.2024 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen lautakunta 02.05.2024 § 93

Valmistelija: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi

Edellisen teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen on käynyt ilmi, että päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe: Teknisen lautakunnan jäsen Jukka Silén oli paikalla ko. pykälän käsittelyssä, vaikka hän on yhteisöjäävi (hallintolaki 28 §:n 1 mom. kohta 5). Päätös ei ole edennyt vielä kaupunginhallituksen käsittelyyn, täten tämä päätös esitetään kumottavaksi ja asia tuodaan uudelleen teknisen lautakunnan käsittelyyn.

Hallintolain 50 §:n mukaisesti *Viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos: 1) päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen; 2) päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen; 3) päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe; tai 4) asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.*

Lisätietoja: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi ja kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Vs. teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää:

1. kumoaa lautakunnan 18.4.2024 § 80 päätöksen
2. esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että RRT Kouvola Oy:lle vuokrataan noin 37,552 ha suuruinen alue asemakaavan mukaisesta liikennealueesta 286-10-9906-0 (LTA, III, 120.000 k-m²). Sopimus on voimassa 31.12.2061 saakka.

Vuokrattavaan alueeseen eivät kuulu rajatulla alueella kaupungin pitkäaikaisella, vähintään 10 vuoden pituisella vuokrasopimuksella myöhemmin vuokralle antamat alueet, joiden osalta kaupunki toimii vuokranantajana ja perii vuokrat.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra) 2,50 euroa kultakin vuokralaisen tai sen alivuokralaisten käytössä olevalta neliömetriltä.

Mikäli vuokranmaksun perusteena oleva pinta-ala vuokra-ajan kuluessa muuttuu, vuokra kasvaa tai alenee edellä mainittujen perusteiden mukaisesti. Muutokset huomioidaan kuukausittain laskutuksen yhteydessä. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Sopimus tulee voimaan 1.1.2024 lukien.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

3. päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa ja se on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 3.5.2024 lukien.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 110

Valmistelija: vs. hallintojohtaja Teppo Vuorenpää, puh. 020 615 8585, teppo.vuorenpaa(at)kouvola.fi

Tekninen johtaja Hannu Tylli on kokouksessa paikalla asiantuntijana vastaamassa kysymyksiin.

Lisätietoja: tekninen johtaja Hannu Tylli, puh. 020 615 8570, hannu.tylli(at)kouvola.fi; kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että RRT Kouvola Oy:lle vuokrataan noin 37,552 ha suuruinen alue asemakaavan mukaisesta liikennealueesta 286-10-9906-0 (LTA, III, 120.000 k-m²). Sopimus on voimassa 31.12.2061 saakka.

Vuokrattavaan alueeseen eivät kuulu rajatulla alueella kaupungin pitkäaikaisella, vähintään 10 vuoden pituisella vuokrasopimuksella myöhemmin vuokralle antamat alueet, joiden osalta kaupunki toimii vuokranantajana ja perii vuokrat.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra) 2,50 euroa kultakin vuokralaisen tai sen alivuokralaisten käytössä olevalta neliömetriltä.

Mikäli vuokranmaksun perusteena oleva pinta-ala vuokra-ajan kuluessa muuttuu, vuokra kasvaa tai alenee edellä mainittujen perusteiden mukaisesti. Muutokset huomioidaan kuukausittain laskutuksen yhteydessä. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Sopimus tulee voimaan 1.1.2024 lukien.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Kaupunginhallituksen päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Kaupunginvaltuusto 13.05.2024 § 22

Liitteenä on kartta vuokra-alueesta ja **oheismateriaalina** vuokrasopimusluonnos.

Kaupunginhallituksen ehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää, että RRT Kouvola Oy:lle vuokrataan noin 37,552 ha suuruinen alue asemakaavan mukaisesta liikennealueesta 286-10-9906-0 (LTA, III, 120.000 k-m²). Sopimus on voimassa 31.12.2061 saakka.

Vuokrattavaan alueeseen eivät kuulu rajatulla alueella kaupungin pitkäaikaisella, vähintään 10 vuoden pituisella vuokrasopimuksella myöhemmin vuokralle antamat alueet, joiden osalta kaupunki toimii vuokranantajana ja perii vuokrat.

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra) 2,50 euroa kultakin vuokralaisen tai sen alivuokralaisten käytössä olevalta neliömetriltä.

Mikäli vuokranmaksun perusteena oleva pinta-ala vuokra-ajan kuluessa muuttuu, vuokra kasvaa tai alenee edellä mainittujen perusteiden mukaisesti. Muutokset huomioidaan kuukausittain laskutuksen yhteydessä. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Sopimus tulee voimaan 1.1.2024 lukien.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Kaupunginvaltuuston päätös:

Kaupunginvaltuusto hyväksyi päätösehdotuksen.

Valtuutettu Pekka Korpivaara poistui kokouksesta esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (esteellisyysperuste henkilökohtainen).
