

Vuokrasopimuksien muutos ja jatkaminen, tila 286-401-5-162 ja alue tilasta 286-449-23-7, Stena Recycling Oy

7536/10.00.02.01/2024

Tekninen lautakunta 13.06.2024 § 121

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

Stena Recycling Oy on vuokrannut kaupungilta 18.6.2004, 10.9.2004, 10.11.2005 ja 15.9.2008 allekirjoitetuilla vuokrasopimuksilla yhteensä noin 30,8 ha suuruiset alueet tiloista 286-401-5-162, 286-449-23-7 ja 286-449-5-2. Sopimukset ovat voimassa 8.6.2034-15.9.2034 saakka. Noin 9,7273 ha suuruiset alueet on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T, II, e=0,40). Loppuosa alueesta on asemakaavoittamatonta. Noin 9,1704 ha suuruiset alueet on Kouvolan keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa (2015) osoitettu rakentamattomaksi taajamatoimintojen alueeksi (em. teollisuus- ja varastoalueen laajennusalueeksi) ja noin 11,9 ha suuruisen tila 286-449-5-2 päävihverkkoon kuuluvaksi alueeksi. Viimeksi mainittu alue on edelleen puustoista metsämaata, jolla ei ole tehty maanrakennustoimenpiteitä, ja sen osalta vuokrasopimus on syytä päättää.

Voimassa olevien sopimusten mukainen vuokra on kaupungin yleisesti käyttämän elinkustannusindeksin sijasta sidottu Suomen Pankin peruskorkoon marginaalin vaihdellessa sopimuksesta riippuen 0,5% ja 3,0% välillä. Peruskorkoon sidotut vuokrat joudutaan laskuttamaan käsin, koska tällainen korotusmekanismi ei ole sovellettavissa kaupungin käyttämässä vuokralaskutusjärjestelmässä. Vuokrasopimukset on perusteltua päivittää nykyisen aluehinnoittelun mukaiseksi ja sitoa vuokra elinkustannusindeksiin. Samassa yhteydessä jatketaan vuokra-aikaa 31.12.2054 asti.

Asemakaavoitetun 97.273 m² suuruisen alueen osalta voimassa oleva yksikköhinta on 4 €/m². Asemakaavoittamattoman noin 91.704 m² suuruisen alueen osalta hinnaksi on määritetty 3 €/m². Hinnat perustuvat teknisen lautakunnan päätökseen 14.5.2019 §101 sekä Newsec Advisory Finland Oy:n 27.3.2024 päivättyyn selvitykseen yritysalueiden hintatasoista Kouvolassa. Yleiskaavoitetun alueen hinta on selvityksessä määritetty vertaamalla laajojen kierrätysliiketoimintaan soveltuvien rakennusoikeudettomien kenttäalueiden arvoa vastaavalla alueella sijaitsevien asemakaavoitettujen yritystonttien hintatasoon.

Maanvuokrasopimusluonnos ja kartta alueesta on **liitteenä**.

Vuokra-alueiden pinta-ala on yhteensä 188.977 m². Vuokra-alueen arvoksi muodostuu täten 664.204 euroa ja elinkustannusindeksiin sidotuksi vuosivuokraksi 33.210,20 €/v. Hinnoittelussa on noudatettu EU:n valtiontukisäännöksiä.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 14.11.2016 § 79 mukaan päätösvalta asiassa on teknisellä lautakunnalla, koska vuokrattavien alueiden arvo on alle 1.000.000 euroa.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää, että

1. kaupunki vuokraa Stena Recycling Oy:lle noin 57.291 m² suuruisen tilan 286-401-5-162 ja noin 131.686 m² suuruisen alueen tilasta 286-449-23-7 1.1.2024 alkaen. Sopimus on voimassa 31.12.2054 saakka. Kohteiden elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 33.210,20 €.
2. em. sopimuksen allekirjoituksen myötä 18.6.2004, 10.9.2004, 10.11.2005 ja 15.9.2008 allekirjoitetut yhteensä noin 30,8 ha suuruisia alueita tiloista 286-401-5-162, 286-449-23-7 ja 286-449-5-2 koskevat vuokrasopimukset päättyvät.

Vuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettava kahden (2) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.
