

Kiinteistökaupan esisopimus, määräalojen myyminen tiloista Hiivuri 286-463-2-3, Meijeri 286-463-5-1 ja Hiivuri 286-463-6-3, Hyperco Fin Holdco 1 Oy

8564/10.00.02.02/2024

Tekninen lautakunta 29.01.2025 § 14

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

Hyperco Fin Holdco 1 Oy:n ja Kouvolan kaupungin välillä on 17.12.2024 allekirjoitettu kauppakirja noin 12,49 ha suuruisesta alueesta tilaa 286-463-6-3 datakeskuksen suunnittelua varten. Aluetta koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotus on ollut nähtävillä 31.1.-1.3.2024 välisen ajan. Tekninen lautakunta on hyväksynyt vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin 2.10.2024 § 174.

Hyperco Fin Holdco 1 Oy on esittänyt kiinteistökaupan esisopimuksen laatimista myös kaavaehdotuksessa esitetyistä korttelin 801 laajennusalueista. Kiinteistökaupan esisopimus mahdollistaa yrityksen laajenemisen alueella asemakaavan voimaantulon ja ensimmäisen rakentamisvaiheen jälkeen, ja tällä tavoin helpottaa neuvotteluja yhteistyökumppanien kanssa. Esisopimuksen kohteena on noin 10,8586 ha suuruinen määräala tilasta Hiivuri 286-463-2-3, noin 0,5374 ha suuruinen määräala tilasta Hiivuri 286-463-6-3 sekä noin 0,2664 ha suuruinen määräala tilasta Meijeri 286-463-5-1 rakennuksineen ja kunnallisteknisine liittyvineen osoitteessa Vilppulantie 88, 45610 Korja.

Sopimusalueen pinta-ala on yhteensä noin 11,6624 hehtaaria. Kohde on ennestään pääosin asemakaavoittamaton. Vireillä olevassa asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa kohde on osoitettu kokonaisuudessaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY, II, e=0,40). Kartta sopimusalueesta on esityslistan **liitteenä**.

Kauppaan kuuluu tilan 286-463-5-1 alueella sijaitseva noin 185 k-m² suuruinen asuinrakennus, jolle kaupunki on jo hakenut purkuluvan.

Alueen yksikköhinta on 8 €/m², joka perustuu teknisen lautakunnan päätökseen 14.5.2019 §101 ja Newsec Advisory Oy:n 27.3.2024 päivättyyn selvitykseen yritystonttien hintatasoista Kouvolassa. Alueen myyntihinnaksi tulee täten 932.992 euroa. Hinnan määrittäminen täyttää EU:n valtiontukisäännösten vaatimukset.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla kaupunki sitoutuu 31.12.2028 mennessä myymään Hyperco Fin Holdco 1 Oy:lle tai sen esisopimuksen mukaisesti osoittamalle ostajalle yhteensä noin 11,6624 ha suuruiset määräalat tiloista Hiivuri 286-463-2-3, Meijeri 286-463-5-1 ja Hiivuri 286-463-6-3 yhteensä 932.992 euron kauppahinnasta edellyttäen, että vireillä oleva asemakaava ja asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja ostaja on saanut lainvoimaiset rakentamisluvat esisopimuksen kohteelle suunnittelemansa datakeskuksen ja siihen liittyvien rakenteiden ja laitosten rakentamiseksi.

Lautakunta määrää kaupungingeodeetin allekirjoittamaan tässä tarkoitettun kiinteistökaupan esisopimuksen. Esisopimus on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Teknisen johtajan muutettu päätösehdotus:

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla kaupunki sitoutuu 31.12.2028 mennessä myymään Hyperco Fin Holdco 1 Oy:lle tai sen esisopimuksen mukaisesti osoittamalle ostajalle yhteensä noin 11,6624 ha suuruiset määräalat tiloista Hiivuri 286-463-2-3, Meijeri 286-463-5-1 ja Hiivuri 286-463-6-3 yhteensä 932.992 euron kauppahinnasta edellyttäen, että vireillä oleva asemakaava ja asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja ostaja on saanut lainvoimaiset rakentamisluvat sekä muut edellytetyt luvat ja hyväksynyt esisopimuksen kohteelle suunnittelemansa datakeskuksen ja siihen liittyvien rakenteiden ja laitosten rakentamiseksi.

Lautakunta määrää kaupungingeodeetin allekirjoittamaan tässä tarkoitettun kiinteistökaupan esisopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa teknisiä pienimuotoisia korjauksia. Esisopimus on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.
