

Vuokrausehtojen vahvistaminen/ Fu-Gen Energia Oy / Kvo-asia

Kaupunginhallitus 18.03.2024 § 58

Nordic Electro Power Oy (jäljempänä NEP) on hakenut 19.1.2024 noin 2 ha suuruisen teollisuustontin varausta akkuenergiavarastolle Koverharin alueelta korttelista 2601. Varausta on haettu enintään kolmeksi vuodeksi. Varattava alue on tarkoitus vuokrata Fugen Energia Oy:lle.

Kaupunginhallitus on 19.6.2023 § 169 varannut korttelista 2601 noin 15 ha suuruisen alueen Arctic Sisu Corporation Oy:lle (jäljempänä ASC) 30.6.2024 saakka. ASC:n ollaan oltu yhteydessä hakemuksen johdosta. ASC:llä ei ole mitään varausta tai heille varatun alueen pienentämistä vastaan. Itse asiassa ASC näkee, että akkuenergiavarasto voisi palvella myös muuta toimintaa.

NEP kanssa on keskusteltu varatavan alueen sijoittumisesta ja muodosta. Ehdotettava alue on tarkentunut keskustelujen myötä noin 2,87 ha suuruiseksi. Varausaikana laaditaan tonttijako ja tontti lohkotaan ennen vuokrausta.

NEP on tarkoitus varausaikana hakea muun muassa tarvittavat viranomaisluvat hankkeen toteuttamiseksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tämän vuoksi on perusteltua antaa hakijalle valtakirjan, jolla hakija voi omalla kustannuksellaan hakea tarvittavat luvat varausaikana.

Varausta esitetään hakemuksen mukaisesti 3 vuodeksi. Aikaisemmin usean vuoden varauksista on laskutettu taksan mukainen varausmaksu vuosittain. Tämän vuoksi ehdotetaan varausmaksun perimistä vuosittain siten, että ensimmäinen varausmaksu on voimassa 31.3.2025 saakka, toinen 31.3.2026 saakka ja kolmas 31.3.2027 saakka.

Oheismateriaalina

- hakemus
- sijaintikartta
- tonttijakokartta
- ehdotus varattavaksi alueeksi
- Arctic Sisu Corporation Oy:n suostumus
- .

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. varata oheisen kartan osoittama noin 2,87 ha suuruinen määräala tonttijakotontista 78-26-2601-2 hakemuksen perusteella. Määräala muodostuu kiinteistöstä 78-405-1-124. Varaus on voimassa 31.3.2027 saakka. Varausaikana on esitettävä hyväksyttävät rakentamissuunnitelmat kaupungille,

2. että, varauksesta peritään vuosittain taksan mukainen varausmaksu (1.060,00 € v. 2024) ja

3. antaa hakijalle valtakirjan hakea varattavalle alueelle tarpeelliset viranomaisluvat akkuenergiavaraston rakentamista varten.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. varata oheisen kartan osoittama noin 2,87 ha suuruinen määräala tonttijakotontista 78-26-2601-2 hakemuksen perusteella. Määräala muodostuu

kiinteistöstä 78-405-1-124. Varaus on voimassa 31.3.2027 saakka. Varausaikana on esitettävä hyväksyttävät rakentamissuunnitelmat kaupungille,

2. että, varauksesta peritään vuosittain taksan mukainen varausmaksu (1.060,00 € v. 2024) ja

3. antaa hakijalle valtakirjan hakea varattavalle alueelle tarpeelliset viranomaisluvut akkuenergiavaraston rakentamista varten.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka- Maaria Luukkonen, 040 135 9281
Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 135 9287

Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 200

Asian jatkokäsittely.

Vuokrausehtojen vahvistaminen / Fu-Gen Energia Oy

Kaupunginhallitus varasi teollisuustontin Nordic Electro Power Oy:lle 18.3.2024 § 58 akkuenergiavaraston rakentamista varten. Varauksen yhteydessä mainitaan, että alue on tarkoitus vuokrata Fu-Gen Energia Oy:lle. Varauksen yhteydessä tontille oli tarkoitus suunnitella 80 – 96 MWh energiavarastoa. Varausaikana suunnitelmat ovat tarkentuneet 20 – 70 MWh energiavarastoksi.

Kaupungingeodeetti ja kansliapäällikkö ovat käyneet keskusteluja tontin vuokrausehdoista hakijan kanssa. Hakija toivoo tarkennuksia, täydennyksiä ja muutoksia kaupungin tavanomaisiin vuokrausehtoihin. Lisäksi vuokra-alueelle pääsemiseksi on vuokrasopimukseen lisätty kohta 4.4 kulkuyhteys, joka noudattaa Lindnäs/Långboda vuokrasopimusten kulkuyhteysehtoa.

Kyseessä oleva tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin elokuussa. Tontin pinta-ala on 28.700 m² ja kokonaisrakennusoikeus 17.220 k-m².

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tavanomaiset vuokrausehdot ja -periaatteet 9.12.2014 sekä oikeutti kansliapäällikön tekemään vähäisiä teknisluonteisia korjauksia/tarkistuksia, jotka johtuvat esimerkiksi lainsäädännön muutoksista. Oheismateriaalina vuokrasopimusluonnos, joka on syntynyt neuvottelujen tuloksena.

Vuokrasopimusluonnoksen kohdan 4.3 ensimmäisen kappaleen tarkistus on lainsäädännöstä johtuva ja tämän vuoksi kansliapäällikkö on oikeutettu tekemään kyseessä olevan tarkistuksen.

Tarkennuksina ja/tai täydennyksinä voidaan pitää vuokrasopimusluonnoksen kohtia: 3.1 toinen ja kolmas kappale, 4.1 toinen ja kolmas kappale, 4.5 ensimmäinen kappale, 4.7 ensimmäinen kappale, 5.1 toinen kappale, 6.1 ensimmäinen kappale, 6.3 toinen kappale, 6.6 ensimmäinen ja neljäs kappale, 6.11 sekä 6.12.

Hakijan pyynnöstä vuokrasopimusluonnosta on täydennetty kohtien 6.3, 6.11 ja 6.12 täydennyksillä. Kohdan 6.6 ensimmäisellä kappaleella on sovittu vuokrasopimuksen irtisanomisesta. Samantapainen irtisanomisoikeus on ollut kirjattuna mm. Suomen Vapaasataman Itäisen teollisuusalueen vuokrasopimuksissa. Muutoin tarkennukset ja/tai täydennykset ovat luonteeltaan tarkennuksia, joilla on selkeytetty sopimusta.

Muutoksina voidaan pitää vuokrasopimusluonnoksen kohdan 3.3 toisen kappaleen kertakorvauksen suuruutta sekä kohdan 4.2 ensimmäisen kappaleen rakennustöiden aikataulua koskeva kirjaus.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien vuokrausehtojen mukaisesti vuokramies sitoutuu suorittamaan kaupungille kertakorvauksen, joka on 30-kertainen vuosivuokra, mikäli vuokramies luovuttaa vuokraoikeuden ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä. Kyseessä olevan tontin osalta tämä tarkoittaisi 462.787,50 € suuruista korvausta (perusvuokrasta laskettuna). Kyseessä olevaan sopimukseen tätä kertakorvausta ehdotetaan muutettavan 15-kertaiseksi, jolloin korvauksen suuruudeksi tulisi 231.393,75 € (perusvuokrasta laskettuna).

Kaupunginvaltuuston hyväksymien vuokrausehtojen mukaisesti teollisuustontin vuokrasopimuksessa on sovittu, mihin päivään mennessä rakennustyöt on saatettava loppuun. Vuokrasopimusluonnoksessa ehdotetaan aikamäärää ainoastaan rakennustöiden aloittamiselle sekä siihen liittyvää tarkennusta. Kyseisen hankkeen vuoksi on selkeämpää, että rakentamisvelvoite on muutettu valmiiksi saattamisesta töiden aloittamiseen.

Oheismateriaalina

-vuokrasopimusluonnos Fu-Gen Hangon kaupunki 22.8.2024

-kaupunginvaltuuston hyväksymä teollisuustontin vuokrasopimus pohja

- sijaintikartta

Ehdotus

Kaupunginhallitus

1. merkitsee kohdan 4.3 tarkistuksen tiedoksi
2. hyväksyy kohtien 3.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.7, 5.1, 6.1, 6.3, 6.6, 6.11 ja 6.12 lisäykset/tarkennukset
3. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että Fu-Gen Energia Oy:n vuokrasopimuksen kertakorvaus on vuosivuokra 15-kertaisena ja 4. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että Fu-Gen Energia Oy:n vuokrasopimukseen kirjataan rakennustöiden aloittamisajankohta eikä rakennustöiden loppuunsaattamisen ajankohta tiedoksi.

Asian käsittely

Keskustelun aikana kaupunginjohtaja muutti ehdotustaan siten, että asia palautetaan valmisteluun.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian valmisteluun.

Lisätiedot

Kaupungingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281

Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 135 9287

Kaupunginhallitus 21.10.2024 § 234

Asian jatkokäsittely

Vuokrasopimukseen on tehty seuraavat muutokset/tarkennukset kaupunginhallituksessa 2.9.2024 käydyssä keskustelun pohjalta. Fu-Gen Energia Oy on hyväksynyt esitettävät muutokset.

Muutokset/tarkennukset koskevat aiemmin käsitellyssä olleen vuokrasopimusluonnoksen kohdan 3.3 toisen kappaleen kertakorvauksen suuruutta sekä kohdan 4.2 ensimmäisen kappaleen rakennustöiden aikataulua sekä kohtaa 6.12.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien vuokrausehtojen mukaisesti vuokramies sitoutuu suorittamaan kaupungille kertakorvauksen, joka on 30-kertainen vuosivuokra, mikäli vuokramies luovuttaa vuokraoikeuden ennen rakentamisvelvoitteen täyttymistä. Kyseessä olevaan sopimukseen tätä kertakorvausta ehdotetaan muutettavan 20-kertaiseksi, jolloin korvauksen suuruus olisi sama kuin tontin käypä arvo.

Vuokrasopimusluonnokseen on nyt kirjattu ajankohta, johon mennessä rakennustyöt on saatettava loppuun (1.1.2028)

Kohta 6.12 on muutettu siten, että vuokranantajalla ei ole tässä toimimisvelvollisuutta.

Fu-Gen Energia Oy on esittänyt, että vuokrasopimus tehtäisiin porjeksiyhtiö Fu-Gen Energia V Oy:n nimiin.

Oheismateriaalina

-vuokrasopimusluonnos Fu-Gen Hangon kaupunki 16.10.2024

-kaupunginvaltuuston hyväksymä teollisuustontin vuokrasopimus pohja

Ehdotus

Kaupunginhallitus

1. merkitsee kohdan 4.3 tarkistuksen tiedoksi,
2. merkitsee tiedoksi vuokrasopimukseen kirjatun rakennustöiden loppuunsaattamisen ajankohdan,
3. hyväksyy kohtien 3.1, 4.1, 4.4, 4.5, 4.7, 5.1, 6.1, 6.3, 6.6, 6.11 ja 6.12 lisäykset/tarkennukset,
4. hyväksyy, että vuokrasopimus kirjoitetaan projektiyhtiö Fu-Gen Energia V Oy:n nimiin,
5. ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että vuokrasopimuksen kertakorvaus on vuosivuokra 20-kertaisena.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot

Kaupungingeodetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9287
Kansliapäällikkö Hanna Höglund, 019 2203 212
Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 135 9287

Kaupunginvaltuusto 29.10.2024 § 48

Oheismateriaalina

-vuokrasopimusluonnos Fu-Gen Hangon kaupunki 16.10.2024

-kaupunginvaltuuston hyväksymä teollisuustontin vuokrasopimus pohja

Ehdotus	Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että vuokrasopimuksen kertakorvaus on vuosivuokra 20-kertaisena.
Asian käsittely	Keskustelun aikana kaupunginhallituksen puheenjohtaja Sture Söderholm ehdotti, että asia palautetaan valmisteluun.
Päätös	Kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.
Lisätiedot	Kaupungingeodetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9287 Kansliapäällikkö Hanna Höglund, 019 2203 212 Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 135 9287

Kaupunginhallitus 18.11.2024 § 276
4/10.00.00/2024

Palautettu asia. Asian jatkokäsittely.

Oheismateriaalina

-vuokrasopimusluonnos Fu-Gen Hangon kaupunki 16.10.2024

-kaupunginvaltuuston hyväksymä teollisuustontin vuokrasopimus pohja

- kaupparekisteriote

Ehdotus	Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että vuokrasopimuksen kertakorvaus on vuosivuokra 20-kertaisena.
Asian käsittely	Keskustelun aikana esittelijä muutti ehdotustaan kuulemaan seuraavasti: <i>Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että vuokrasopimuksen kertakorvaus on vuosivuokra 20-kertaisena. Suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamislupaa voimassa olevasta asemakaavasta. Mikäli poikkeamislupapäätös on kielteinen, tontin varaus päätös raukeaa.</i>
Päätös	Kaupunginhallitus päätti muutetun ehdotuksen mukaan.
Lisätiedot	Kaupungingeodetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9287 Kansliapäällikkö Hanna Höglund, 019 2203 212 Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 135 9287