

Vuokrasopimuksen muutos ja vuokra-alueen laajennus / Port of Lappvik / Kvo-asia

Kaupunginhallitus 04.09.2023 § 201

KH 20.06.2022 § 168

Port of Lappvik Ab on toimittanut kaupungille 3.6.2022 päivätyn kirjeen liittyen aluetarpeisiin satama- ja telakointitoimintojen kehittämiseksi Lappohjassa. Ensivaiheessa tarvittavat alueet on merkitty oheismateriaalina olevalle kartalle.

Tarvittavat alueet käsittävät maa-aluetta yhteensä n. 7300 m² ja vesialuetta n. 15 000 m².

On perusteltua tässä vaiheessa vuokrata ko. alueet Port of Lappvik Ab:lle 5 vuodeksi. Vuokrahinnan perusteena ehdotetaan käytettäväksi maa-alueiden osalta Koverharin alueella sovellettavaa T1-vyöhykehintaa 7,35 €/m². Vesialueen hintana käytetään 10 % tästä. Vuosivuokra olisi 5 % myyntihinnasta. Valtuuston tulee vahvistaa hinnoittelu myöhemmin.

Alueen läpi kulkee Virtaniementie, jota ei saa sulkea. Yleinen liikennöintimahdollisuus niemen kärkeen tulee säilyttää.

Oheismateriaali

- Kirje 3.6.2022
- Kartta

TJ Michael Nylund Port Of Lappvik Ab:sta informoi lähemmin asiasta kokouksessa.

Ehdotus Kaupunginhallitus päättää vuokrata oheiset alueet Port of Lappvik Ab:lle viideksi (5) vuodeksi siten, että vuosivuokran (5 %) perusteena oleva hinta on maa-alueiden osalta T1-vyöhykehinta 7,35 €/m² ja vesialueiden osalta 0,735 €/m². Valtuuston tulee vahvistaa hinnoittelu myöhemmin. Alueella kulkevaa ajoyhteyttä/katua ei saa sulkea.

Asian käsittely Port of Lappvik Ab:n edustajat toimitusjohtaja Michael Nylund, hallituksen puheenjohtaja Niko Haro sekä hallituksen jäsen Ann-Sofie Nylund informoivat lähemmin asiasta kokouksessa.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot Kaupungeingeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281

Asian jatkokäsittely.

Port of Lappvik Oy on esittänyt Hangon kaupungille, että ns. Virtaniemen lisäalueen maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa pidennetään 30 vuodella.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan pidentämisellä luodaan edellytykset satamatoimintojen pitkäaikaiselle kehittämiselle Lappohjassa.

Liite

- Yhtiön hakemus
- maanvuokrasopimus

Ehdotus Viitaten edellä esitettyyn, kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että liitteenä olevaa, ns. Virtaniemen lisäalueen maanvuokrasopimusta, pidennetään 30 vuodella.

Ehdotus

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot Kansliapäällikkö Lasse Tallqvist, 019 2203 212

Kaupunginvaltuusto 12.09.2023 § 38

Liite

- Yhtiön hakemus
- Maanvuokrasopimus

Ehdotus Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että liitteenä olevaa, ns. Virtaniemen lisäalueen maanvuokrasopimusta, pidennetään 30 vuodella.

Asian käsittely Keskustelun aikana valtuutettu Jouko Kavander valtuutettujen Aila Pääkön, Sture Söderholmin ja Birgitta Granin kannattamana ehdotti asian palauttamista lisäselvityksiä varten.

Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti palauttaa asian lisäselvityksiä varten.

Päätös **Kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti palauttaa asian lisäselvityksiä varten.**

Lisätiedot Kansliapäällikkö Lasse Tallqvist, 019 2203 212

Kaupunginhallitus 16.03.2026 § 64
68/10.00.02/2023

Asian jatkokäsittely

Maankäyttöosasto on käyty keskusteluja Port Of Lappvik Ab:n (jäljempänä yhtiön) kanssa ns. Virtaniemen lisäalueen vuokrasopimukseen liittyen.

Kaupunki on vuokrannut yhtiölle tonttia 78-28-67-2 varten lisäaluetta kiinteistöiltä 78-28-9901-0, 78-406-4-0 ja 78-406-2-276. Yhtiö omistaa määräalat 78-406-4-0-M601 ja 78-406-2-228-M601, joista tullaan muodostamaan oma kiinteistö. Yhtiön omistaman ja vuokraaman alueen väliin on jäänyt kiinteistöistä 78-28-9901-0 ja 78-406-4-0 yhteensä noin 1640 m2 suuruiset määräalat, joita yhtiö ei hallinnoi. Nämä alueet on tarkoituksen mukaista liittää yhtiön vuokrasopimukseen. Edellä mainittujen alueiden liittämisen jälkeen yhtiölle on vuokrattu kiinteistöstä 78-28-9901-0 noin 1550 m2, kiinteistöstä 78-406-4-0 noin 6320 m2 ja kiinteistöstä 78-406-2-276 noin 15170 m2 suuruiset alueet (yhteensä noin 23 040 m2).

Voimassa olevassa asemakaavassa vuokra-alue on katu-, puisto- ja vesialuetta sekä puolustusvoimien aluetta (EP). Vuokra-alue ulottuu vesialueella osittain asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle.

Keskustelujen aikana on yhtiö tuonut esille, että nykyisessä sopimuksessa mainittu liikennöintiyhteyden säilyttäminen niemen kärkeen olisi syytä poistaa. Perusteluina on mainittu muun muassa, että alueella aikaisemmin sijainneet venepaikat on osoitettu muualle, yhtiö omistaa maa-alueen sekä työturvallisuuden toiminnan harjoittamisessa. Edellä mainituista syistä johtuen ehdotetaan liikennöintiyhteyden poistamisesta vuokrasopimuksesta. Todetaan erikseen, että niemenkäski ei ole ollut kaupungin omistuksessa.

Kaupunginvaltuuston yleisten vuokrausehtojen mukaisesti vuokrasopimukset laaditaan enintään 40 vuodeksi. Tämän vuoksi yhtiön pyytämälle 30 vuoden jatkoajalle ei ole estettä ja vuokrasopimukset voidaan laatia 31.12.2057 saakka.

Valtuusto ei ole vahvistanut Lappohjaan myyntihintaa teollisuusalueille. Vuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä alueen vuokra määräytyi T1-hinnasta laskettuun vuokraan. Tänä vuonna T1-hinta on 8,50 €/m² ja vuokrausprosentti on 5 % teollisuustonteilla. Maa-alueiden (78-28-9901-0 ja 78-406-4-0) osalta vuokraksi tulee tällöin 3.344,75 € sidottuna tammikuun 2026 elinkustannusindeksin pistelukuun.

Vesialueen (78-406-2-276) osalta valtuuston aikaisemmin vahvistaman vuokraushinnan mukaisesti vesialueen vuosivuokraksi tulisi 1.972,10 € sidottuna tammikuun 2014 elinkustannusindeksin pistelukuun. Indeksitarkistettuna vesialueen tämän vuoden vuokra on 2.422,57 €.

Vesialueiden vuosivuokrat tarkistetaan tammikuun elinkustannusindeksin pisteluvulla ehdolla, että pisteluvun laskiessa vuokra ei laske. Teollisuustonttien yleisten ehtojen mukaisesti vuosivuokrat tarkistetaan edellisen vuoden keskimääräisellä pisteluvulla. Sekä vuokrasopimuksen että laskutuksen selkeyden vuoksi ehdotetaan, että maa- ja vesialueelle yhtenäistä vuokratarkistusmenettelyä sopimukseen. Tämän vuoksi ehdotetaan käytettäväksi tässä sopimuksessa vesialueen tarkastusmenettelyä.

Lisäksi voidaan todeta nykyisen vuokrasopimuksen kohdan ”6.10 Uponnut troolari” olevan tarpeeton, koska troolari on poistettu alueelta.

Vuokrasopimukseen ei ehdoteta sisältyvän rakentamisvelvollisuutta. Lisäksi vuokrasopimus ehdotetaan sidottavan tonttiin 78-28-67-2, eikä sopimusta voi tämän vuoksi vapaasti siirtää kolmannelle. Muutoin vuokrasopimuksen ehdotetaan noudattavan kaupungin tavanomaisia teollisuustonttien vuokrausehtoja

Valtuuston hyväksyttyä vuokrausehdot, tekee kaupunginhallitus varsinaisen vuokrauspäätöksen.

Oheismateriaalina

- hakemus
- voimassa oleva vuokrasopimus

Liitteenä

- sijaintikartta
- havainnekuva
- vuokrasopimusluonnos

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että

- 1.ns. Virtaniemen lisäalueen maapohjan perusvuosivuokra perustuu teollisuushintaan T1 (8,50 €/m²),
2. ns. Virtaniemen lisäalueen perusvuosivuokra tarkistetaan kuluvan vuoden tammikuun elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti,
3. tarkistusindeksin pisteluvun laskiessa vuosivuokra ei laske ja
4. oikeuttaa kaupunginhallituksen tekemään vähäisiä tarkennuksia vuokrausehtoihin.

Päätös Esittelijä veti asian pois esityslistalta.

Lisätiedot Kaupungeodeetti Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281
Maankäyttösihteeri Aki Uusitalo, 040 135 9287