

Maa-alueen vuokraaminen Umicore Finland Oy:lle

Kaupunginhallitus 29.05.2023 § 228

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Stina Mattila, kaupungingeodeetti Matti Kivistö, kehitysjohtaja Jonne Sandberg ja talousjohtaja Mikko Tornikoski

Umicore Finland Oy:n ja Kokkolan kaupungin välillä on neuvoteltu kaupunginhallituksen tässä kokouksessa päätettävänä olevan Boliden Kokkola Oy:ltä vaihdossa tulevan maa-alueen vuokraamisesta Umicore Finland Oy:lle kaupunginhallituksen 19.12.2022 § 571 hyväksymän aiesopimuksen mukaisesti. Vuokrattavan maa-alue muodostuu 42 300 m²:n suuruisesta alueesta tonttia 41-1-20 ja 4858 m² suuruisesta alueesta tonttia 41-1-14. Vuokrattavan alueen pinta-ala on yhteensä 47 158 m².

Liite A § 228

Kartat

Alue on kaavamerkinnältään tällä hetkellä osittain T/kem-alueetta (teollisuusrakennusten korttelialue, jolla on tai jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan rakennuksen) ja osittain merkinnällä LPA (autopaikka-alue). Lisäksi vuokrattavaan alueeseen kuuluu ET-alueetta (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue). Kaupunginhallitus on 19.12.2022 § 570 päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen alueella, jonka tarkoituksena on muuttaa alueen korttelirakenne ja käyttötarkoitus siten, että alueelle voidaan sijoittaa tehokkaammin uusi / uusia tehdasyksiköjä (T/kem laajennus).

Alue on tällä hetkellä rakentamatonta.

Alueen hinnoittelun pohjaksi on pyydetty puolueettoman asiantuntijan lausunto, joka on oheisaineistona.

Oheisaineisto

Arviolausunto

Valtuusto on päättänyt teollisuusalueiden hinnoittelusta 3.4.2017 § 28. Hintoja on tarkistettu vuosittain päätöksen mukaisesti elinkustannusindeksillä joten vuoden 2023 hinta on 11,78 € / m², josta vuosivuokra on 5 %. Tältä pohjalta on valmisteltu Umicore Finland Oy:n kanssa vuokrasopimusluonnos, joka päättyisi 31.07.2122.

Rakentamishankkeen mahdollisen peruuntumisen tai viivästymisen varalta vuokrasopimukseen on kirjattu useita sopimuksen irtisanomisen mahdollistavia kohtia.

Liite B § 228

Vuokrasopimus

Tämä sopimus voidaan laittaa toimeen vasta kun pykälässä 227 käsitelty asia on lainvoimainen ja pantu täytäntöön.

Vs. hallintojohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 hyväksyä liitteen B mukaisen vuokrasopimuksen allekirjoitettavaksi.
- 2 valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään vuokrasopimukseen teknisluontoisia korjauksia.

Käsittely

Vs. kaupunginjohtaja Ben Weizmann ja jäsen Minna Koskela (HL 28 §, yhteisöjäävi) sekä valtuuston I varapuheenjohtaja Johanna Paloranta (HL 28 §, yleislausekejäävi) ilmoittivat itsensä esteellisiksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 11.09.2023 § 382
490/10.00.02/2023

Liite A § 382

Kartat

Liite B § 382

Vuokrasopimus

Valmistelija

Kaupunginjohtaja Stina Mattila, kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Edellä olevan päätöksen jälkeen on vuokrasopimukseen Umicore Finland Oy:n puolelta pyydetty sellaisia muutoksia, joita ei voida katsoa teknisluontoisiksi korjauksiksi.

Vuokrasopimuksen 4.2 kohdan mukaan vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksinä on vuoden 2021 elinkustannusindeksin keski-indeksiluku, joka on 2017. Umicore Finland Oy esittää, että vuokra sidotaan vuoden 2022 elinkustannusindeksin keski-indeksilukuun, joka on 2161. Pyyntöä voidaan pitää oikeutettuna, koska vuokran suuruus on laskettu vuoden 2022 hinnalla.

Vuokrasopimuksen kohdassa 5.5 Sopimuksen päättäminen, on kahdessa ensimmäisessä kappaleessa merkitty irtisanomisajaksi yksi (1) vuosi. Kolmannessa kappaleessa, jossa vuokranantajalla on oikeus irtisanoa sopimus kesken sopimuskauden eräissä erityistapauksissa, irtisanomisaikaa ei ole mainittu.

Umicore Finland Oy esittää, että irtisanomisaika olisi yksi (1) vuosi, kuten muissakin kohdissa.

Muutoksen tekemiselle ei ole estettä.

Korjattu vuokrasopimus on liitteenä.

Liite C 382 Korjattu vuokrasopimus

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä vuokrasopimukseen esitetyt muutokset.

Käsittely Hallintojohtaja Ben Weizmann ja jäsen Minna Koskela (HL 28 §, yhteisöjäävi) sekä valtuuston I varapuheenjohtaja Johanna Paloranta (HL 28 §, yleislausekejäävi) ilmoittivat itsensä esteellisiksi asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Pöytäkirjanpitäjänä toimi kaupunginjohtaja Stina Mattila.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.