

Ändring av avtal och utvidgning av arrendeområde / Port of Lappvik / Sfm-ärende

Stadsstyrelsen 04.09.2023 § 201

STST 20.06.2022 § 168

Port of Lappvik Ab har till staden lämnat ett 3.6.2022 daterat brev gällande områdesbehov för att utveckla hamn- och varvsverksamhet i Lappvik. De områden som i första hand behövs har märkts ut på kartan som finns med i det kompletterande materialet.

De behövliga områdena omfattar markområde sammanlagt ca 7.300 m² och vattenområde ca 15.000 m².

I detta skede är det motiverat att arrendera ifrågavarande områden åt Port of Lappvik Ab för 5 år. Som grund för årsarrendet föreslås att för markområdena används T1-zonpris som är 7,35 €/m² och som tillämpas på Koverhar området. För vattenområdena används 10 % av detta. Årsarrendet skulle vara 5 % av försäljningspriset. Fullmäktige ska senare fastställa prissättningen.

Genom området löper Strömuuddsvägen, som inte får stängas. Möjligheten till allmän trafikering ut till udden ska bevaras.

Kompletterande material

- Brev 3.6.2022
- Karta

VD Michael Nylund från Port of Lappvik Ab informerar närmare om ärendet vid mötet.

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar arrendera bifogade områden åt Port of Lappvik Ab för fem (5) år sålunda, att priset som utgör grunden för årsarrendet (5 %) för markområdenas del är T1-zonpriset 7,35 €/m² och för vattenområdenas del 0,735 €/m². Fullmäktige ska fastställa prissättningen senare.

Körförbindelsen/gatan som löper på området får inte stängas.

Ärendets behandling

Port of Lappvik Ab:s representanter VD Michael Nylund, styrelseordförande Niko Haro och styrelsemedlem Ann-Sofie Nylund informerade närmare om ärendet vid mötet.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 135 9281

Stadsstyrelsen 04.09.2023

Ärendets fortsatta behandling

Port of Lappvik Oy har föreslagit till Hangö stad att jordlegoavtalet för sk. Virtaniemis tilläggsområde förlängs med 30 år.

Genom att förlänga arrendetiden för nuvarande jordlegoavtale skapas förutsättningar för ett långvarigt utvecklande av hamnens framtida funktioner i Lappvik.

Bilaga

- bolagets ansökan
- jordlegoavtalet

Förslag	Med hänvisning till ovan föreslår stadsstyrelsen för stadsfullmäktige att bifogade jordlegoavtal som gäller sk. tilläggsområdet för Virtaniemi förlängs med 30 år.
Beslut	Förslaget godkändes.
Tilläggsuppgifter	Kanslichef Lasse Tallqvist, 019 2203 212
Stadsfullmäktige 12.09.2023 § 38	

Bilaga

- bolagets ansökan
- jordlegoavtalet

Förslag	Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige att bifogade jordlegoavtal som gäller sk. tilläggsområdet för Virtaniemi förlängs med 30 år.
Ärendets behandling	Under diskussionen föreslog fullmäktige Jouko Kavander understödd av fullmäktige Aila Pääkkö, Sture Söderholm och Birgitta Gran remittering av ärendet för tilläggsutredningar. Ordföranden avslutade diskussionen. Ordföranden konstaterade att stadsfullmäktige hade enhälligt beslutat remittera ärendet för tilläggsutredningar.
Beslut	Stadsfullmäktige beslöt enhälligt remittera ärendet för tilläggsutredningar.
Tilläggsuppgifter	Kanslichef Lasse Tallqvist, 019 2203 212
Stadsstyrelsen 16.03.2026 68/10.00.02/2023	

Ärendets fortsatta behandling

Markanvändningsavdelningen har fört underhandlingar med Port Of Lappvik Ab (nedan bolaget) gällande arrendeavtalet för s.k. tilläggsområdet vid Virtaniemi.

Staden har arrenderat åt bolaget ett tilläggsområde för tomten 78-28-67-2 från fastigheterna 78-28-9901-0, 78-406-4-0 och 78-406-2-276. Bolaget äger outbrutna områden 78-406-4-0-M601 och 78-406-2-228-M601, av vilka en egen fastighet kommer att bildas. Mellan det område som bolaget äger och det som bolaget arrenderar har från fastigheterna 78-28-9901-0 och 78-406-4-0 blivit kvar sammanlagt cirka 1 640 m² stora outbrutna områden som bolaget inte förvaltar.

Det är ändamålsenligt att ansluta dessa områden till bolagets arrendeavtal. Efter att ovan nämnda områden har anslutits har bolaget arrenderat cirka 1 550 m² från fastigheten 78-28-9901-0, cirka 6 320 m² från fastigheten 78-406-4-0 och cirka 15 170 m² från fastigheten 78-406-2-276 (sammanlagt cirka 23 040 m²).

I den gällande detaljplanen är arrendeområdet gatu-, park- och vattenområde samt område för försvarsmakten (EP). Arrendeområdet sträcker sig på vattenområdet delvis utanför det detaljplanerade området.

Under underhandlingarna har bolaget framfört att bestämmelsen i det nuvarande avtalet om att en trafikförbindelse till uddens spets ska bevaras borde tas bort. Som motiveringar har bland annat nämnts att de båtplatser som tidigare fanns i området har anvisats på annat håll, att bolaget äger markområdet samt arbetssäkerheten i verksamheten. Av ovan nämnda skäl föreslås att trafikförbindelsen tas bort ur arrendeavtalet. Det konstateras särskilt att uddens spets inte har varit i stadens ägo.

Enligt stadsfullmäktiges allmänna arrendevillkor upprättas arrendeavtal för högst 40 år. Därför finns det inget hinder för den förlängning på 30 år som bolaget begärt och arrendeavtalen kan upprättas till och med 31.12.2057.

Fullmäktige har inte fastställt försäljningspris för industriområden i Lappvik. I samband med upprättandet av arrendeavtalet bestämdes arrendet enligt arrendet beräknat utifrån T1-priset. I år är T1-priset 8,50 €/m² och arrendeprocenten är 5 % för industritomter. För markområdena (78-28-9901-0 och 78-406-4-0) blir arrendet då 3 344,75 € bundet till levnadskostnadsindexets poängtal för januari 2026.

För vattenområdet (78-406-2-276) skulle årsarrendet enligt det arrendepreis som fullmäktige tidigare fastställt vara 1 972,10 € bundet till levnadskostnadsindexets poängtal för januari 2014. Indexjusterat är arrendet för vattenområdet i år 2 422,57 €.

Årsarrenden för vattenområden justeras enligt levnadskostnadsindexets poängtal i januari, med villkoret att arrendet inte sänks om poängtalet sjunker. Enligt de allmänna villkoren för industritomter justeras årsarrendena enligt föregående års genomsnittliga poängtal. För tydlighetens skull både i arrendeavtalet och i faktureringen föreslås att ett enhetligt justeringsförfarande för arrendet används för både mark- och vattenområden i avtalet. Därför föreslås att justeringsförfarandet för vattenområdet används i detta avtal.

Dessutom kan det konstateras att punkt "6.10 Sjunken trålare" i det nuvarande arrendeavtalet är onödig, eftersom trålaren har avlägsnats från området.

Det föreslås att arrendeavtalet inte ska innehålla någon byggnadsskyldighet. Vidare föreslås att arrendeavtalet binds till tomten 78-28-67-2, vilket innebär att avtalet inte fritt kan överlåtas till tredje part. I övrigt föreslås att arrendeavtalet följer stadens sedvanliga arrendevillkor för industritomter.

Efter att fullmäktige har godkänt arrendevillkoren fattar stadsstyrelsen det egentliga arrendebeslutet.

Kompletterande material

- ansökan
- gällande arrendeavtal

Bilagor

- lägeskarta
- situationsplan
- utkast till arrendeavtal

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

1. grundårsarrendet för marken i det s.k. tilläggsområdet vid Virtaniemi grundar sig på industripriset T1 (8,50 €/m²),
2. grundårsarrendet för det s.k. tilläggsområdet vid Virtaniemi justeras i enlighet med förändringen i levnadskostnadsindexet för januari innevarande år,
3. om poängtalet för justeringsindexet sjunker, sänks inte årsarrendet, och
4. stadsstyrelsen befullmäktigas göra smärre preciseringar i arrendevillkoren.

Beslut

Tilläggsuppgifter

Stadsgeodet Kukka-Maaria Luukkonen, 040 1359 281
Markanvändningssekreterare Aki Uusitalo, 040 135 9287