

Pöytäkirja: Kouvolan Tekninen lautakunta 08.02.2022**Aika** 08.02.2022 klo 16:00 - 18:05**Paikka** Sähköinen kokous**Asiat**

Asia	Liitteet	Otsikko	Sivu
§ 26		Laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
§ 27		Pöytäkirjan tarkastajat	6
§ 28	1	Yksityistieavustusten jakoperusteet vuonna 2022	7
§ 29	2	Kylien toiminta-avustusten jakoperusteet 2022-2025	9
§ 30		Kylien kohdeavustusten jakoperusteet 2022	11
§ 31		Maaseudun ja muiden haasteellisten alueiden kehittämisrahoitusperusteet 2022	14
§ 32	3 - 5	RRT-alueen laiturialuetta koskevat maanvuokrasopimukset, 286-871-5-9	17
§ 33		Tontin 286-1-1106-3 varaaminen, Kouvolan Asunnot Oy	20
§ 34	6	Kiinteistökaupan esisopimus tontin 286-1-1017-35 myymiseksi, Varte Lappeenranta Oy	22
§ 35	7	Kouvolan kaupungin ohjeistus sähköisten potkulautojen operoinnille	23
§ 36	8, 9	Valkealantie, Ulasenkatu, Ravikatu välillä Ulasenkatu-Suursuonraitti, Matinkatu, Salmentie välillä Ravikatu-Vesitorninkatu ja Saarestie välillä Ravikatu-Vesitorninkatu, katu- ja yleisen alueen suunnitelma (7. kaupunginosa, Lehtomäki)	25
§ 37	10	Teknisen lautakunnan talousarvion käyttösuunnitelma 2022	27
§ 38		Tehdyt viranhaltijapäätökset	29
§ 39		Ilmoitusasiat	31
§ 40		Muut asiat	32

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Mörk Joni-Petri	puheenjohtaja	
	Melkko Sari	varapuheenjohtaja	
	Hämäläinen Tiina	jäsen	
	Jokivaara Jussi	jäsen	
	Kontkanen Juha	jäsen	
	Koponen Heli	jäsen	
	Laine Raimo	jäsen	
	Lammi Maria	jäsen	
	Mankki Timo	jäsen	
	Pöyhönen Antero	varajäsen	Jukka Silénin varajäsen, paikalla §:n 32 käsittelyn ajan klo 16.35-16.38
	Rasimus Susanna	jäsen	
	Silén Jukka	jäsen	Poissa kokouksesta §:n 32 käsittelyn ajan klo 16.35-16.38
	Ylä-Outinen Mia	jäsen	
	Vainikka Toni	jäsen	

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Muu	Raunio Milla	kaupunginhallituksen edustaja	
	Tylli Hannu	esittelijä, tekninen johtaja	
	Kangasniemi-Kuikka Anne	asiantuntija, kaupunginarkkitehti	
	Suoknuuti Sami	asiantuntija, kaupungingeodeetti	
	Ahtiainen Anne	asiantuntija, kaupungininsinööri	
	Friman Hannu	asiantuntija, ympäristöjohtaja	
	Anttila Minna	asiantuntija, maaseutupalvelujen päällikkö	
	Järvinen Ritva	asiantuntija, yksityistiekoordinaattori	Paikalla §:n 28 käsittelyn ajan klo 16.08-16.14
	Ahola Ritva	sihteeri, hallintosihteeri	

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Poissa	Takkinen Päivi	asiantuntija, kiinteistöpalvelujohtaja	
	Hirvonen Hanna	asiantuntija, paikkatietopäällikkö	
	Kytölä Marika	asiantuntija; lakimies	

Pöytäkirjan tarkastus

Joni Mörk
puheenjohtaja
Ritva Ahola
sihteeri
Sari Melkko
pöytäkirjan tarkastaja
Mia Ylä-Outinen
pöytäkirjan tarkastaja

Pöytäkirjan § 32 tarkastettiin kokouksessa.

Pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on nähtävänä

Laillisuus ja päätösvaltaisuus**Tekninen lautakunta 08.02.2022 § 26**

Hallintosäännön 137 §:n mukaan avattuaan kokouksen puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä sen, onko kokous laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen.

Kuntalain (410/2015) 103 § 2 mom. mukaan muu toimielin kuin valtuusto on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Hallintosäännön 129 §:n mukaan kokouskutsun antaa puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja. Kokouskutsussa on ilmoitettava kokouksen aika ja paikka sekä käsiteltävät asiat. Kokouskutsu lähetetään, mikäli mahdollista vähintään neljä päivää ennen kokousta jäsenille ja muille, joilla on läsnäolo-oikeus tai -velvollisuus toimielimen päättämällä tavalla.

Teknisen johtajan ehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat ja sen, onko kokous laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen.

Teknisen lautakunnan päätös:

Läsnäolotarkastuksen tultua suoritetuksi tekninen lautakunta totesi kokouksen laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajat**Tekninen lautakunta 08.02.2022 § 27**

Kuntalain (410/2015) 107 §:n mukaisesti toimielimen kokouksista pidetään pöytäkirjaa.

Hallintosäännön 148 §:n mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Hallintosäännön 149 §:ssä todetaan, että pöytäkirja pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä kaupungin verkkosivuilla kuntalain 140 §:n mukaisesti salassapitosäännökset huomioiden.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta valitsee kaksi pöytäkirjan tarkastajaa. Tarkastusvuorossa ovat Sari Melkko ja Mia Ylä-Outinen.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta valitsi pöytäkirjan tarkastajiksi Sari Melkon ja Mia Ylä-Outisen.

RRT-alueen laiturialuetta koskevat maanvuokrasopimukset, 286-871-5-9**36/10.00.02.01/2022****Tekninen lautakunta 25.01.2022 § 18**

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

Kaupunki on neuvotellut rautatiealueen 286-871-5-9 omistavan Suomen Valtion/Väylävirasto kanssa noin 1,69 ha suuruisen Teholan RR-terminaalin lastauslaiturialueen vuokraamisesta. Vuokra-alue on asemakaavassa osoitettu rautatiealueeksi (LR). Kaupunki on vastannut alueen rakentamisesta samaan korkeusasemaan muun terminaalialueen kanssa, sekä rakentanut omistukseensa tulevien lastauslaiturien perustuksia.

Sopimuksen mukaan kaupungilla on oikeus vuokrata alue edelleen Railgate Finland Oy:lle. Railgate Finland Oy on Kouvolan kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka on perustettu hallinnoimaan Teholan RR-terminaalia.

Alueen vuokranmääritys perustuu Newsec Valuation Oy:n arviokirjaan 30.11.2020 sekä teknisen lautakunnan päätökseen 9.3.2021 § 57 yritystonttien hinnoittelusta RRT-alueella. Hinnan määritys täyttää EU:n valtiotukisäännösten vaatimukset.

Kartta vuokra-alueesta on esityslistan **oheismateriaalina** ja vuokrasopimusluonnokset ovat **liitteenä**.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää vuokrata Väylävirastolta noin 1,69 ha suuruisen alueen lunastusyksiköstä 286-871-5-9 logistiikka-alueeksi 1.11.2022 alkaen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2042. Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 1,25 €/m²/vuosi eli yhteensä 21.125 €/v.

Kaupunki vuokraa em. alueen edelleen Railgate Finland Oy:lle 1.11.2022 alkaen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2042. Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 2,50 €/m²/vuosi eli yhteensä 42.250 €/v.

Vuokrasopimukset on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa ja sen on nähtävänä yleisessä tietoverkossa 26.1.2022.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen siten täydennettynä, että kaupungin ja Väylän välisen sopimuksen kohdan 10.1. ensimmäisen kappaleen loppuun lisätään lause ”Todetaan, että kaupungilla on oikeus vuokrata alue edelleen Railgate Finland Oy:lle.”

Jukka Silén poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §:n 1 mom. kohta 5).

Jukka Silénin varajäsen Antero Pöyhönen oli kokouksessa paikalla asian käsittelyn aikana.

Tekninen lautakunta 08.02.2022 § 32

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

Väylävirasto on 18.1.2022 kirjallisesti hyväksynyt kaupungille vuokrattavan laiturialueen vuokraamisen edelleen Railgate Finland Oy:lle, mutta päätöstä ei ollut toimitettu kaupungille teknisen lautakunnan kokoukseen 25.1.2022 mennessä.

Teknisen lautakunnan 25.1.2022 asiaa koskevaan päätökseen tekemä lisäys tekee Väylän ja kaupungin välisen sopimuksen kohdasta 10.1. sisäisesti ristiriitaisen, joka ei ole 40 vuoden vuokrasopimuksessa tarkoituksenmukaista. Tämän vuoksi teknisen lautakunnan päätös on korjattava alkuperäisen päätösesityksen mukaiseksi.

Väyläviraston suostumus edelleenvuokraukseen on **liitteenä**. Myös vuokrasopimusluonnokset ovat **liitteenä**. Kartta vuokra-alueesta on esityslistan **oheismateriaalina**.

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

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta kumoaa asiassa aiemmin tekemänsä päätöksen 25.1.2022 § 18.

Tekninen lautakunta päättää vuokrata Väylävirastolta noin 1,69 ha suuruisen alueen lunastusyksiköstä 286-871-5-9 logistiikka-alueeksi 1.11.2022 alkaen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2042. Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 1,25 €/m²/vuosi eli yhteensä 21.125 €/v.

Kaupunki vuokraa em. alueen edelleen Railgate Finland Oy:lle 1.11.2022 alkaen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2042. Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 2,50 €/m²/vuosi eli yhteensä 42.250 €/v.

Vuokrasopimukset on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa tämän päätöksen voimaantulosta, muutoin tämä päätös raukeaa.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa ja sen on nähtävänä yleisessä tietoverkossa 9.2.2022.

Teknisen lautakunnan päätös:

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Jukka Silén poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi, hallintolaki 28 §: 1 mom. kohta 5).

Jukka Silénin varajäsen Antero Pöyhönen oli kokouksessa paikalla tämän asian käsittelyn ajan.

Liitteet

- Liite[3] Väylä-Kouvola_maanvuokrasopimus_Tela08022022
- Liite[4] Väyläviraston suostumus edelleenvuokraukseen4955_2021_Tela08022022
- Liite[5] Railgate Finland Oy_vsop laiturialue5133_Tela08022022

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 26, § 27

Muutoksenhakukielto

Valmistelua ja täytäntöönpanoa koskevaan päätöksen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 32**Oikaisuvaatimusohje (kuntalaki)**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai
- etuun päätös voi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kouvolan kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kulutta kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on julkaistu nähtäväksi yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kouvolan kaupungin tekninen lautakunta

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs, Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 4003 tai 020 615 4801

Kaupungin kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- se, millaista oikaisua vaaditaan
- millä perusteella oikaisua vaaditaan,

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kouvolan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 85, 45101 Kouvola

Käyntiosoite: Torikatu 10, 2. krs, Kouvola

Sähköpostiosoite: kirjaamo@kouvola.fi

Faksinumero: 020 615 3054

Puhelinnumero: 020 615 6200

Kaupungin kirjaamon aukioloaika: ma-pe klo 9.00-15.00.

Pöytäkirjan § 32 on julkaistu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon 9.2.2022.



17.1.2022

VÄYLÄ/4955/06.00.01/2021

sopimusnro 4560210016

Liite 3

Maanvuokrasopimus

1. Vuokranantaja:	Nimi: Suomen valtio / Väylävirasto Juha Tiainen Yhteys henkilö: juha.tiainen@vayla.fi Osoite: PL 33, 00521 HELSINKI	Y-tunnus 1010547-1 Puh. 0295 34 3818
2. Vuokralainen:	Nimi: Kouvola kaupunki Yhteys henkilö: Sami Suoknuuti Sähköposti: sami.suoknuuti@kouvola.fi Osoite: Torikatu 10, 45100 Kouvola Laskutusosoite: Kouvola kaupunki, tekniikka ja ympäristö 003701610759300 Verkkolaskuoperaattori: CGI Välittäjä tunnus: 003703575029	Y-tunnus 0161075-9 Puh. 020 6155436
3. Vuokrauskohte:	Kunta: Kouvola (286) Kiinteistötunnus: 286-871-5-9 Rataosa: 1601 (Lahti) - (Kouvola) Kohde: Kouvolan liikennepaikka Pinta-ala: Karttaliitteen mukainen, rajattu alue, jonka suuruus on noin 16 900 m ² Vuokra-alue sijaitsee asemakaavan/yleiskaavan mukaisella rautatiealueella. Vuokra-alue on osoitettu sopimuksen liitteenä olevassa kartassa. Ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selonteko maaperän ja pohjaveden tilasta on sopimuksen liitteessä.	
4. Vuokra-aika:	Vuokrasopimus on voimassa määräajan 1.11.2022 – 31.12.2042. Tämän jälkeen jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, jonka molemminpuolinen irtisanomisaika on (12 kk) kaksitoista kuukautta. Irtisanomisaika lasketaan alkavaksi irtisanomisilmoitusta seuraavan kuukauden alusta. Vuokralainen on velvollinen aloittamaan neuvottelut mahdollisesta jatkosopimuksesta viimeistään vuotta ennen määräajan päättymistä.	

<p>5. Vuokra ja muut maksut:</p> <p>5.1. Vuokra</p> <p>5.2. Eräpäivä</p> <p>5.3. Viivästyskorko</p> <p>5.4. Hyvitys aikaisemmista maksuista</p> <p>5.5. Indeksiehto</p> <p>5.6. Muutosten vaikutus vuokraan</p> <p>5.7. Muut maksut</p>	<p>Alueen vuokra on 21 125,00 euroa (1,25 € / m2) vuodessa.</p> <p>Vuokra on maksettava etukäteen vuosittain viimeistään marraskuun toisena (2.) päivänä vuokranantajan lähettämää laskua vastaan.</p> <p>Viivästyneestä maksusta peritään määräajan viimeisen päivän ja maksupäivän väliseltä ajalta korkolain (633/1982) mukainen viivästyskorko.</p> <p>Mikäli uusi sopimuskausi aloitetaan keskellä nykyisen sopimuksen vuokratuottoa, hyvitetään liikaa maksettu osa vuokrasta ensimmäisen vuokratuottoyhteydessä.</p> <p>Vuokran määrää tarkistetaan vuosittain vuokranmaksun yhteydessä elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutosta vastaavasti siten, että vuokran suuruus muuttuu samassa suhteessa kuin sanottu indeksi. Vuokran suuruutta ei kuitenkaan koskaan tarkisteta alaspäin. Perusindeksinä on syyskuun 2021 indeksiluku (2026) ja tarkastusindeksinä vuokranmaksua edeltävä elokuun indeksiluku.</p> <p>Vuokraa tarkistetaan ensimmäisen kerran vuonna 2023.</p> <p>Vuokralainen saa käyttää vuokra-aluetta vain tämän sopimuksen kohdassa 6.1 sanottuun tarkoitukseen. Muusta käytöstä on sovittava kirjallisesti. Tällöin sovitaan myös muutoksen vaikutuksesta vuokran määrään.</p> <p>Mikäli vuokra-alueen käyttömahdollisuus muuttuu olennaisesti alueen kaavoituksessa tapahtuneista muutoksista johtuen, noudatetaan maanvuokralain 16 §:n säädöksiä.</p> <p>Vuokralainen vastaa vesi-, jätevesi- ja sähkömaksuista sekä muista näihin verrattavista liittymis-, käyttö- yms. kunnallisteknisistä maksuista ja velvoitteista, joihin vuokra-alueen osalta on alueen haltijan tai maanomistajan kulloinkin voimassa olevien lakien, asetusten ja kunnallisten säännösten mukaan osallistuttava.</p> <p>Vuokralainen vastaa vuokra-alueen kaikesta kiinteistöveroista.</p>
<p>6. Vuokra-alueen käyttäminen:</p> <p>6.1. Käyttötarkoitus</p> <p>6.2. Viranomais määräykset</p>	<p>Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamana muuna maanvuokrana. Vuokralainen on oikeutettu käyttämään aluetta junien lastaus- ja purkualueena sekä muihin logistiikkatarkoituksiin. Hallinnointiperiaatteista sovitaan erikseen.</p> <p>Vuokralainen on tutustunut vuokrakohteeseen ja alue vuokrataan siinä kunnossa kuin se luovutushetkellä on, mikä on huomioitu vuokran suuruutta määriteltäessä.</p> <p>Vuokra-alueella radan läheisyydessä on noudatettava Liikenneviraston / Väyläviraston asettamia voimassa olevia radanpidon turvallisuusohjeita (Radanpidon turvallisuusohjeet, Liikenneviraston ohjeita 6/2015 tai tuoreempi versio).</p> <p>Ellei tästä poikkeamisesta ole sovittu tämän sopimuksen osapuolten välillä erillisellä sopimuksella.</p> <p>Vuokralaisen tulee noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Mikäli toiminta vuokra-alueella voi</p>

edellyttää viranomaisen hyväksyntää tai lupaa tulee vuokralaisen selvittää tämä ja tehdä/hakea kaikki tarvittavat ilmoitukset/luvat.

6.3. Kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen, sillä sijaitsevat vuokralaisen omistamat, laitteet ja rakenteet kunnossa, sekä huolehtimaan niiden siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokranantaja vastaa omistamiensa laitteiden ja rakenteiden kunnossapidosta. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan pitämään kunnossa vuokra-alueella olevat ja alueelle johtavat tiet ja liittymät. Samoin vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueelle tulevien, vuokralaisen omistamien vesi-, jätevesi-, sähkö- ja tietoliikennejohtojen yms. (ns. talojohtojen) ja niihin liittyvien laitteiden kunnossapidosta. Vuokralaisella on vuokra-alueen valvontavelvollisuus

Erillisessä sopimuksessa käsitellään toimintaa alueella liittyen lastaukseen ja junien operointiin sekä turvallisuustoimintaan.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella niistä velvoitteista ja määräyksistä, joita maankäyttö- ja rakennus-, palo-, ympäristönsuojelu-, jäte- ja muissa vastaavissa säädöksissä, sekä kaavoituksessa on asetettu kiinteistön omistajalle tai haltijalle. Vuokralainen vastaa mm. kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978) mukaan kiinteistön omistajalle kuuluvista velvollisuuksista.

Vuokralaisen on noudatettava vuokranantajan antamia alueen järjestystä ja siisteyttä koskevia määräyksiä.

Vuokralaisella on oikeus suorittaa kustannuksellaan vuokrakohteessa haluamiaan perusparannusta pienempiä korjaustöitä vuokranantajan ohjeita ja määräyksiä noudattaen. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan erillistä kirjallista suostumusta tehdä perusparannus-, peruskorjaus- tai muita laajuudeltaan tai vaikutuksiltaan vastaavia toimenpiteitä.

Vuokralaisella ei ilman erillistä sopimusta ole oikeutta saada vuokranantajalta korvausta eikä hyvitystä vuokra-alueelle tekemistään parannuksista tai kunnostustöistä, silloinkaan jos viranomaiset näitä töitä edellyttävät, eikä mahdollisesta toiminnan keskeyttämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen ei saa toiminnallaan eikä mahdollisilla rakentamistoimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Ilman vuokranantajan erikseen antamaa lupaa alueelta ei saa ottaa eikä sinne tuoda kiviä, maata tms. eikä suorittaa leikkaus- tai pengerrystöitä, tukkia tai muuttaa ojia, vahingoittaa tai kaataa siellä kasvavia puita tai yleensä ryhtyä sellaisiin töihin, joiden tarkoituksena on tai jotka johtavat alueen muuttumiseen. Tästä huolimatta vuokralaisella on oikeus tehdä kohdassa 8 mahdollisesti ilmoitettujen rakentamistoimenpiteiden edellyttämät työt.

6.4. Ympäristönsuojelu

Vuokra-aluetta ei saa käyttää siten, että käytöstä aiheutuu ympäristön pilaantumista tai roskaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alueen maaperään ja/tai pohjaveteen joudu haitta-aineita. Mikäli vuokra-alueen maaperään kuitenkin joutuu haitta-aineita vuokra-aikana, vastaa vuokralainen maaperän/pohjaveden tilan tutkimisesta sekä maaperässä olevien haitta-aineiden puhdistamisesta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maaperään joutuneista haitta-aineista viipymättä vuokranantajalle. Puhdistustasoa määriteltäessä lähtökohtana on, että aluetta voidaan käyttää kaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen, mutta myös muut seikat,

<p>6.5. Valvonta ja sanktiot</p>	<p>kuten puhdistettavalle alueelle mahdollisesti jäävät käyttörajoitukset ja niistä aiheutuvat lisäkustannukset otetaan huomioon puhdistustasoa määrittäessä.</p> <p>Haitta-ainespitoisen maa-aineksen puhdistus rakennushankkeen yhteydessä</p> <p>Mikäli haitta-ainespitoista maata kaivetaan vain vuokralaisen rakennushankkeen johdosta, vastaa vuokralainen tämän maa-aineksen poistosta ja asiallisesta käsittelystä, vaikka haitta-aineet olisivat joutuneet maaperään ennen vuokrasopimuksen alkua. Vuokranantajalla ei lähtökohtaisesti ole omaa tarvetta puhdistaa maata kyseisellä alueella. Rautatiealueelle rakennettaessa vuokralainen vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvänä kaikista rakennushankkeen edellyttämistä kustannuksista, sisältäen myös kaivutöihin liittyen mahdollista haitta-ainespitoisesta maa-ainesjätteestä aiheutuvista lisäkustannuksista. Kysymys on siis rakennushankkeen kustannuksista.</p> <p>Vuokranantaja vastaa muuten alueen maaperän tarvittavasta puhdistamisesta, mikäli maaperään tai pohjaveteen on joutunut haitta-aineita ennen vuokrasopimuksen alkua. Tällöinkin puhdistustasoa määriteltäessä lähtökohtana on, että aluetta voidaan käyttää kaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta puhdistaa maaperää enempää kuin mitä kaavan mukainen käyttötarkoitus vaatii. Esimerkiksi pilaantunut maa-aines voidaan harkinnan varaisesti jättää koskemattomana maaperään.</p> <p>Vuokranantajalla on oikeus milloin tahansa suorittaa vuokra-alueella vuokraehtojen noudattamista koskevia tarkastuksia ja katselmuksia.</p> <p>Mikäli vuokralainen laiminlyö kunnossapitoon tai ympäristöön liittyvät velvoitteensa, on vuokranantajalla oikeus toteuttaa toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta. Vuokralaisen katsotaan laiminlyöneen em. velvoitteensa ainakin silloin, kun vuokralainen on laiminlyönyt noudattaa ympäristö- tai muun viranomaisen kehotusta tämän asettamassa määräajassa.</p> <p>Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa ympäristön kunnossapitoon ja puhtaanapitoon liittyvät toimet vuokralaisen kustannuksella myös vuokra-alueen ulkopuolella, mikäli vuokralainen on laajentanut toimintaansa vuokra-alueen ulkopuolelle, eikä ole korjannut tilannetta kuukauden kuluessa kirjallisesta huomautuksesta.</p>
<p>7. Rakennukset ja rakennelmat</p>	<p>Vuokra-alueella ei sopimuksen laatimisen ajankohtana sijaitse vuokranantajan omistamia rakennuksia tai rakennelmia.</p>
<p>8. Rakentaminen vuokra-alueella</p> <p>8.1. Kiinteät rakenteet</p>	<p>Vuokralainen on velvollinen tarvittaessa tutkimaan vuokra-alueen ja alueen kunnan ennen alueen käyttöönottoa. Väylävirastolla ei ole velvollisuutta korvata vuokralaiselle vuokra-alueen rakentamisen tai muun käyttämisen viivästyisestä aiheutuvia kustannuksia.</p> <p>Vuokralainen saa rakentaa vuokra-alueelle / sijoittaa alueelle toiminnassaan tarvittavia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Vuokralainen on velvollinen alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden suhteen noudattamaan niistä voimassa olevia yleisiä määräyksiä sekä hankkimaan viranomaisilta tarvittavat rakennus- ym. luvat.</p> <p>Ennen rakennus- ja toimenpidelupien hakemista vuokralainen on velvollinen hankkimaan suunnitelmille vuokranantajan hyväksynnän. Vuokralaisen tulee luotettavasti selvittää vuokra-alueella sijaitsevien johtojen ja kaapeleiden sijainti (erityisesti radanpiitoon liittyvät) ennen kuin hakee suunnitelmille vuokranantajan hyväksyntää. Rakentamisessa on noudatettava vuokranantajan antamia ohjeita ja määräyksiä.</p>

<p>8.2. Aitaamisvelvoite</p> <p>8.3. Tien rakentaminen</p> <p>8.4. Johdot ja kaapelit</p>	<p>Vuokranantaja ei vastaa mistään rakentamisen aiheuttamista tai siihen liittyvistä kustannuksista. Näin ollen, jos rakentaminen edellyttää maaperän puhdistamista tai vastaavaa, vastaa näistä puhdistamiskustannuksista vuokralainen (katso myös kohta 6.4 Ympäristönsuojelu).</p> <p>Vuokranantaja ei edellytä vuokra-aluetta tai sen osaa aidattavaksi.</p> <p>Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan rakentamaan tarvitsemansa vuokra-alueelle johtavat kulkutiet ja tieliittymät. Ennen rakentamistyön aloitusta vuokralainen on velvollinen hankkimaan suunnitelmille vuokranantajan hyväksynnän.</p> <p>Vesi-, sähkö- ym. johtojen ja kaapeleiden vetämisestä alueelle ja rakennuksiin on hankittava vuokranantajan kirjallinen sijoituslupa. Hakemukseen on liitettävä piirros johtojen kulusta rautatiealueella. Vuokranantajalla on oikeus periä erillinen maksu sijoitusluvasta, kulloinkin voimassa olevan käyttöoikeushinnaston mukaisesti.</p> <p>Vuokralainen on velvollinen vastaamaan niistä kuluista, jotka vuokranantajalle tai muille aiheutuvat vuokra-alueen käytön ehkä vaatimasta vesi-, jätevesi-, sähkö- ja tietoliikennejohtojen siirtämisestä tai niiden rakenteen muuttamisesta.</p> <p>Vuokranantajalla on oikeus rakentaa vuokra-alueelle vesi-, jätevesi-, sähkö- ja tietoliikennejohtoja yms. sekä näihin liittyviä laitteita.</p>
<p>9. Vahingonvastuu</p>	<p>Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingosta, mikä tulipalon, rautatien tai siihen liittyvien laitteiden käytön, varkauden tai minkä muun syyn takia tahansa ehkä aiheutuu rakennuksille, koneille tai laitteille tai vuokra-alueella olevalle muulle omaisuudelle tai vuokralaisen toiminnalle.</p> <p>Mikäli vuokralaisen vuokra-alueella tapahtuvat työt keskeytyvät tai peruuntuvat maaperän pilaantumisen tai muun syyn vuoksi, Väylävirasto ei korvaa vuokralaiselle jo kertyneitä rakentamisesta tai viivästymisestä johtuvia lisäkuluja.</p> <p>Vuokranantaja ei ole korvausvelvollinen mistään kaavallisista tai muistakaan alueen käyttöön tai rakentamiseen kohdistuvista rajoituksista, joita alueeseen saattaa lainsäädännön, kunnallisten tai muiden viranomaismääräysten perusteella kohdistua.</p> <p>Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokra-alueen vuokraehtojen vastaisesta tai muusta käyttämisestä aiheutuneen vahingon, joka kohtaa vuokranantajaa tai sen palveluksessa olevaa tahoa tai josta vuokranantaja on joutunut suorittamaan korvausta kolmannelle.</p>
<p>10. Vuokrasopimuksen siirtäminen ja sen lakkaaminen:</p> <p>10.1. Siirto-oikeus ja alivuokraus</p>	<p>Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle, eikä myöskään luovuttaa vuokra-aluetta tai osaakaan siitä toisen hallintaan ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokra-alueen tai sen osan edelleen vuokraukseen ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.</p>

<p>10.2. Vuokra-alueen kuntoonpano</p>	<p>Vuokrasopimuksen lakatessa irtisanomisen tai vuokrakauden päättymisen johdosta taikka siksi, että se vuokraehtojen noudattamatta jättämisen vuoksi puretaan, vuokralainen on velvollinen lakkaamispäivään mennessä, ellei toisin sovita, poistamaan kustannuksellaan kaiken omaisuutensa alueelta, viemään pois vuokra-alueella olevat rakennukset, rakenteet ja laitteet sekä panemaan alueen kuntoon.</p> <p>Ennen vuokra-alueen luovuttamista maanomistajalle, vuokralainen ja vuokranantaja katselmoivat yhdessä alueen. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen vuokranantajan hyväksymässä kunnossa vuokranantajan hallintaan. Jos on aihetta epäillä maaperän tai pohjaveden pilaantumista vuokralaisen toiminnan johdosta, on vuokralainen velvollinen selvittämään alueen pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen</p> <p>Jollei rakennuksia, rakennelmia ja laitteita ole poistettu kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen lakkaamisesta, on vuokranantaja oikeutettu teettämään em. työt vuokralaisen kustannuksella. Vuokranantajalla on poistettavan omaisuuden osalta oikeus valintansa mukaan joko hävittää omaisuus tai myydä se sopivaksi katsomalla tavalla, vuokralaisen kustannuksella.</p> <p>Mikäli vuokralainen laiminlyö tarvittavat ympäristötekniset maaperä- / pohjavesitutkimukset, on vuokranantajalla oikeus teetättää myös nämä toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella.</p> <p>Vuokranantaja ei ole velvollinen lunastamaan tai korvaamaan alueella sijaitsevia rakennuksia, rakenteita tai kasvillisuutta vuokrasopimuksen lakatessa. Vuokranantaja ei korvaa vuokralaiselle alueella suoritetuista töistä tai alueen kuntoonpanosta aiheutuneita kustannuksia.</p>
<p>10.3. Sopimuksen purkaminen</p>	<p>Sen lisäksi mitä maanvuokralain 1 luvussa on säädetty purkuperusteista, vuokranantajalla on oikeus ilman eri kehotusta purkaa sopimus, jos (A) vuokralainen harjoittaa vuokra-alueella toimintaa ilman että sillä on toiminnan edellyttämät viranomaisluvut tai jos (B) vuokranantaja on vuokralaisen laiminlyötyä kohdassa 6 sanotut velvoitteensa toteuttanut toimenpiteet vuokralaisen lukuun tai jos (C) vuokralainen jatkaa kulkemista vuokra-alueelle rautatien ylittäen vuokranantajan kiellosta huolimatta.</p> <p>Sen lisäksi mitä maanvuokralain 1 luvussa on säädetty purkuperusteista, vuokranantajalla on oikeus ilman eri kehotusta purkaa sopimus, jos (A) vuokralainen harjoittaa vuokra-alueella toimintaa ilman että sillä on toiminnan edellyttämät viranomaisluvut tai jos (B) maanomistaja tai vuokranantaja on vuokralaisen laiminlyötyä kohdassa 6.1 sanotut velvoitteensa toteuttanut toimenpiteet vuokralaisen lukuun tai jos (C) vuokralainen jatkaa kulkemista vuokra-alueelle rautatien ylittäen maanomistajan tai vuokranantajan kiellosta huolimatta. (D) Mikäli vuokralainen vaarantaa toiminnallaan rautatieliikenteen turvallisuutta, niin vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.</p> <p>Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia vuokranantajalta korvausta vuokrasopimuksen purkamisesta vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitoista.</p>
<p>11. Muut sopimusehdot:</p>	<p>Vuokralainen sallii Väyläviraston edustajien sekä radan kunnossapidon henkilökunnan kulkea alueensa läpi, kunnossapidon työtehtävien näin vaatiessa.</p> <p>Vuokra-alueella oleva puusto on vuokranantajan omistuksessa. Vuokranantajalla on oikeus poistaa rataturvallisuutta vaarantavat korkeat puut vuokra-alueelta. Mahdollisuuksien mukaan osa puista voidaan katkaista turvalliselta korkeudelta. Vuokralaisella on oikeus istuttaa kaadettujen puiden tilalle matalakasvuisia havupuita ja pensaita, maisemasuojaksi pihan ja rautatien väliin.</p> <p>Muutoin noudatetaan maanvuokralain (258/1966) 1, 5, 6 ja 7 luvun säännöksiä.</p>

12. Riitaisuudet:	Tästä sopimuksesta johtuvat riitaisuudet käsitellään Helsingin käräjäoikeudessa.
13. Liitteet	<ol style="list-style-type: none">1. Selonteko vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden tilasta (YSL 139 §).2. Valokuvia sopimusalueelta (alueella sijaitsevat rakennukset ja laitteet).3. Kartta sopimusalueesta.
14. Allekirjoitukset:	<p>Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle.</p> <p>Väylävirasto</p> <p><i>Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu. Asian on esitellyt maankäytön asiantuntija Henrik Turja ja ratkaissut Kiinteistöyksikön päällikkö Antti Castrén.</i></p> <p>Kouvolan kaupunki</p> <p><i>Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu. Sopimuksen on allekirjoittanut Tekninen johtaja Hannu Tylli.</i></p>

LIITE 1: SELONTEKO VUOKRA-ALUEEN MAAPERÄN JA POHJAVEDEN TILASTA (YSL 139 §)

1 Vuokra-alueen pohjavesiolosuhteet

Vuokra-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella eikä ole vedenhankinnan kannalta tärkeää aluetta.

2 Vuokra-alueen toimintahistoria

Vuokra-alue on voimassa olevan **asemakaavan mukaista rautatiealuetta.**

Vuokra-alue on rautatien vierialuetta. Vuokrattava alue on entistä viljelysmaata.

3 Vuokra-alueella olevat pilaantumisriskiä aiheuttavat jätteet ja aineet

Vuokra-alueella ei tiedetä olevan pilaantumisriskiä aiheuttavia materiaaleja tai laitteita.

Maaperän pilaantumista ei ole tutkittu.

4 Vuokra-alueella todettu maaperän pilaantuminen

Alueen toimintahistoriasta johtuen, maaperään ei tiedetä joutuneen haitta-aineita

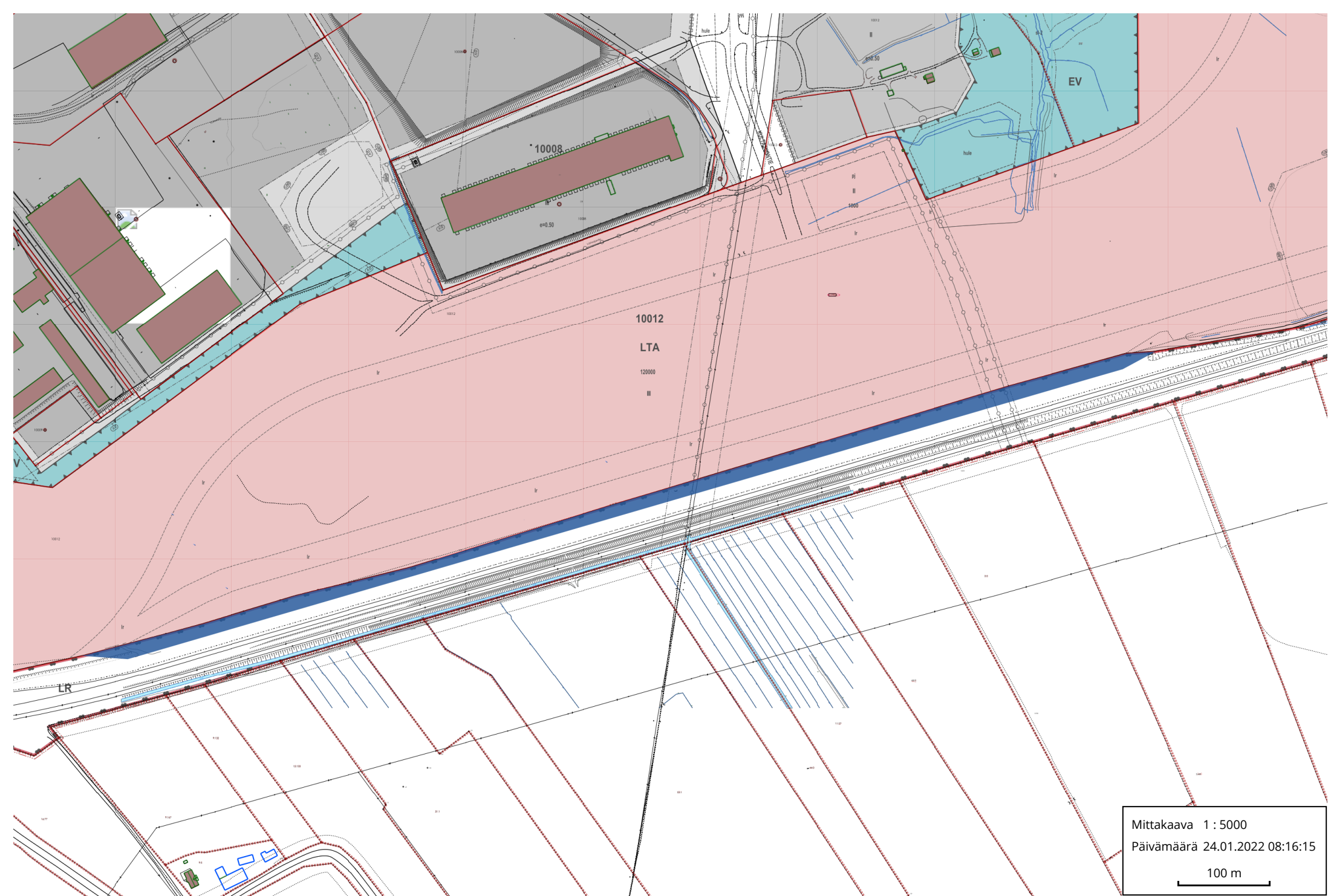
Kouvolan kaupunki ei ole vuokra-alueen rakentamisen aikana saattanut Väyläviraston tietoon, että vuokra-alueella olisi viitteitä maaperän pilaantumisesta.

Maaperän pilaantumista ei ole tutkittu.

LIITE 2: VALOKUVIA SOPIMUSALUEELTA

2.6.2018





10012

LTA

120000

EV

LR

Mittakaava 1 : 5000
Päivämäärä 24.01.2022 08:16:15
100 m



Väylävirasto
Trafikledsverket

Suostumus

1 (2)

18.1.2022

VÄYLÄ/4955/06.00.01/2021
Julkinen

Liite 4

Viite: Asianumero Väylä/4955/06.00.01/2021

Suostumus vuokra-alueen edelleen vuokraukseen

Osapuolet

Väylävirasto
(y-tunnus 1010547-1)
PL 33
00521 HELSINKI

Kouvolan kaupunki
(y-tunnus 0161075-9)
Torikatu 10,
45100 Kouvola

Vuokra-alueen edelleenvuokraus

Väylävirasto ja Kouvolan kaupunki ovat neuvotelleet pinta-alaltaan noin 16900m² alueen vuokraamisesta Väyläviraston hallinnoimasta kiinteistöstä 286-871-5-9 1601 rataosalla Lahti - Kouvola, Kouvolan liikennepaikka. Sopimuksessa tulee olemaan edelleenvuokraus kielletty ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Kaupungin tarkoituksena on vuokrata alue eteenpäin Railgate Finland Oy:lle (3193538-6) liitteen mukaisen vuokrasopimuksen ehtoilla.

Suostumus ja ehdot

Väylävirasto suostuu edellä mainitun alueen edelleenvuokraukseen liitteen mukaisen vuokrasopimuksen ehtoilla Railgate Finland Oy:lle sillä edellytyksellä, että Väyläviraston ja Kouvolan kaupungin välinen vuokrasopimus alueesta allekirjoitetaan ja tulee voimaan.

Kaupungin tulee yhden (1) kuukauden kuluessa ilmoittaa Väylävirastolle edelleenvuokrasopimuksen allekirjoituksesta ja toimittaa jäljennös vuokrasopimuksesta Väylävirastoon.

Väylävirasto

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Väylävirasto

PL 33, 00521 Helsinki
Opastinsilta 12 A, 00520 Helsinki

Puhelin 0295 34 3000
Faksi 0295 34 3700

etunimi.sukunimi@vayla.fi
kirjaamo@vayla.fi
www.vayla.fi

Suostumus

2 (2)

18.1.2022

VÄYLÄ/4955/06.00.01/2021
Julkinen

Asian on esitellyt Maankäytön asiantuntija Henrik Turja ja ratkaissut Yksikönpäällikkö Antti Castrén.

Liitteet

Kartta RRT-laiturialue
Railgate Finland Oy:n ja Kouvolan kaupungin välinen vuokrasopimus



ASIAKIRJA

Tämä asiakirja on allekirjoitettu Väyläviraston sähköisen allekirjoituksen palvelussa. Voit varmistaa Adobe Acrobatilla sähköisen allekirjoituksen eheyden.

ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittaja **Henrik Turja**
Allekirjoitusaika 24.01.2022 13:40

Allekirjoittaja **Antti Castrén**
Allekirjoitusaika 24.01.2022 17:40

ASIAKIRJAT

Asiakirja 4955_2021_Suostumus_edelleenvuokraukseen.pdf
Liite 1 4955_2021_Railgate_Finland_Oy_vsop_laiturialue.pdf
Liite 2 4955_2021_kartta_RRT_laiturialue.pdf

1 JOHDANTO

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Kouvolan kaupunki, 0161075-9 "Vuokranantaja"
Torikatu 10, 45100 Kouvola
Lainvoimainen teknisen lautakunnan päätös 25.1.2022 § XX

Vuokralainen: Railgate Finland Oy, 3193538-6 "Vuokralainen"
Peraatitönttä 4, 45100 Kouvola

1.2 Vuokra-alue

Oheiseen liitekarttaan rajattu alue lunastusyksiköstä Kouvolan liikenne-
paikka - Utin liikennepaikka rataosaa 1601 (286-871-5-9)

Alueen pinta-ala on noin 16.900 m².

Vuokra-alue on rakentamaton ja sijaitsee asemakaavan mukaisella rau-
tatiealueella (LR).

Vuokralainen on oikeutettu käyttämään aluetta junien lastaus- ja purku-
alueena sekä muihin logistiikkatarkoituksiin.

Todetaan, että alueen omistaa Suomen valtio, ja että Kouvolan kaupunki
on vuokrannut alueen hallintaansa ajalle 1.11.2022 – 31.12.2042. Maan-
omistaja on antanut suostumuksensa alueen alivuokraukseen.

2 VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Toiminnan määrittely

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun
tarkoittamalla tavalla logistiikka-alueeksi.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toi-
minnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa
liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaati-
muksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpi-
teillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2 Vuokra-alueella oleva omaisuus

Vuokra-alueella ovat valmiit ja keskeneräiset laitteet ja järjestelmät, joi-
den investointeihin on saatu EU-avustuksia, jäävät kaupungin omistuk-
seen, mutta luovutetaan erikseen sovittavien ehtojen mukaisesti vuokra-
laisen käyttöön ja hallintaan.

Vuokralaisen alueella suorittamat asfaltoinnit katsotaan vuokralaisen omaisuudeksi, ja ne rinnastetaan vuokraa määritettäessä tämän sopimuksen 4.1. kohdassa mainittuihin muihin alueisiin.

Vuokralainen saa rakentaa vuokra-alueelle / sijoittaa alueelle toiminnassaan tarvittavia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Vuokralainen on velvollinen alueelle rakennettavien rakennusten, rakenteiden ja laitteiden suhteen noudattamaan niistä voimassa olevia yleisiä määräyksiä sekä hankkimaan viranomaisilta tarvittavat rakennus- ym. luvat.

Ennen rakennus- ja toimenpidelupien hakemista vuokralainen on velvollinen hankkimaan suunnitelmille vuokranantajan ja maanomistajan (Väylävirasto) hyväksynnän. Alue on rautatien suoja-alue. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon radanpidon tuomat rajoitteet rakentamiseen. Vuokralaisen tulee luotettavasti selvittää vuokra-alueella sijaitsevien johtojen ja kaapeleiden sijainti (erityisesti radanpitoon liittyvät) ennen kuin hakee suunnitelmille vuokranantajan ja maanomistajan hyväksyntää. Rakentamisessa on noudatettava vuokranantajan antamia ohjeita ja määräyksiä.

Vuokranantaja ja maanomistaja eivät vastaa mistään rakentamisen aiheuttamista tai siihen liittyvistä kustannuksista. Näin ollen, jos rakentaminen edellyttää maaperän puhdistamista tai vastaavaa, vastaa näistä puhdistamiskustannuksista vuokralainen (katso myös kohta 2.6 Ympäristönsuojelu).

2.3 Kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen, sillä sijaitsevat vuokralaisen omistamat, laitteet ja rakenteet kunnossa, sekä huolehtimaan niiden siisteydestä ja turvallisuudesta. Vuokranantaja vastaa omistamiensa laitteiden ja rakenteiden kunnossapidosta. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan pitämään kunnossa vuokra-alueella olevat ja alueelle johtavat tiet ja liittymät. Samoin vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-alueelle tulevien, vuokralaisen omistamien vesi-, jätevesi-, sähkö- ja tietoliikennejohtojen yms. (ns. talojohtojen) ja niihin liittyvien laitteiden kunnossapidosta. Vuokralaisella on vuokra-alueen valvontavelvollisuus.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueella niistä velvoitteista ja määräyksistä, joita maankäyttö- ja rakennus-, palo-, ympäristönsuojelu-, jäte- ja muissa vastaavissa säädöksissä, sekä kaavoituksessa on asetettu kiinteistön omistajalle tai haltijalle. Vuokralainen vastaa mm. kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978) mukaan kiinteistön omistajalle kuuluvista velvollisuuksista.

Vuokralaisen on noudatettava vuokranantajan antamia alueen järjestystä ja siisteyttä koskevia määräyksiä.

Vuokralaisella on oikeus suorittaa kustannuksellaan vuokrakohteessa haluamiaan perusparannusta pienempiä korjaustöitä vuokranantajan oh-

jeita ja määräyksiä noudattaen. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan ja maanomistajan erillisiä kirjallisia suostumuksia tehdä perusparannus-, peruskorjaus- tai muita laajuudeltaan tai vaikutuksiltaan vastaavia toimenpiteitä.

Vuokralaisella ei ilman erillistä sopimusta ole oikeutta saada vuokranantajalta korvausta eikä hyvitystä vuokra-alueelle tekemistään parannuksista tai kunnostustöistä, silloinkaan jos viranomaiset näitä töitä edellyttävät, eikä mahdollisesta toiminnan keskeytymisestä aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralainen ei saa toiminnallaan eikä mahdollisilla rakentamistoimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa. Ilman vuokranantajan ja maanomistajan erikseen antamaa lupaa alueelta ei saa ottaa eikä sinne tuoda kiviä, maata tms. eikä suorittaa leikkaus- tai pengerrystöitä, tukkia tai muuttaa ojia, vahingoittaa tai kaataa siellä kasvavia puita tai yleensä ryhtyä sellaisiin töihin, joiden tarkoituksena on tai jotka johtavat alueen muuttumiseen. Tästä huolimatta vuokralaisella on oikeus tehdä kohdassa 8 mahdollisesti ilmoitettujen rakentamistoimenpiteiden edellyttämät työt.

2.4 Viranomaismääräykset

Vuokra-alueella radan läheisyydessä on noudatettava Liikenneviraston / Väyläviraston asettamia voimassa olevia radanpidon turvallisuusohjeita (Radanpidon turvallisuusohjeet, Liikenneviraston ohjeita 6/2015 tai tuoreempi versio), ellei tästä ehdosta poikkeamisesta ole sovittu tämän sopimuksen osapuolten välillä erillisellä sopimuksella.

Vuokralaisen tulee noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Mikäli toiminta vuokra-alueella voi edellyttää viranomaisen hyväksyntää tai lupaa tulee vuokralaisen selvittää tämä ja tehdä/hakea kaikki tarvittavat ilmoitukset/luvat.

2.5 Ympäristönsuojelulain 139 §:n selontekovelvollisuus

Vuokranantaja ilmoittaa, että sen käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

2.6 Ympäristönsuojelu

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue tai sen ympäristö ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu tai roskaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin lain 14 luvussa säädetään.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokralaisen toiminnan seurauksena vuokra-alueen maaperään ja/tai pohjaveteen joutuu haitta-aineita. Mikäli vuokra-alueen maaperään kuitenkin joutuu haitta-

aineita vuokra-aikana, vastaa vuokralainen maaperän/pohjaveden tilan tutkimisesta sekä maaperässä olevien haitta-aineiden puhdistamisesta. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan maaperään joutuneista haitta-aineista viipymättä vuokranantajalle ja maanomistajalle. Puhdistustasoa määriteltäessä lähtökohtana on, että aluetta voidaan käyttää vuokrasopimuksessa osoitettuun käyttötarkoitukseen, mutta myös muut seikat, kuten puhdistettavalle alueelle mahdollisesti jäävät käyttörajoitukset ja niistä aiheutuvat lisäkustannukset otetaan huomioon puhdistustasoa määrittäessä.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Haitta-ainespitoisen maa-aineksen puhdistus rakennushankkeen yhteydessä

Mikäli haitta-ainespitoista maata kaivetaan vain vuokralaisen rakennushankkeen johdosta, vastaa vuokralainen tämän maa-aineksen poistosta ja asiallisesta käsittelystä, vaikka haitta-aineet olisivat joutuneet maaperään ennen vuokrasopimuksen alkua. Rautatiealueelle rakennettaessa vuokralainen vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvänä kaikista rakennushankkeen edellyttämistä kustannuksista, sisältäen myös kaivutöihin liittyen mahdollista haitta-ainespitoisesta maa-ainesjätteestä aiheutuvista lisäkustannuksista. Kysymys on siis rakennushankkeen kustannuksista.

Todetaan, että maanomistaja vastaa muuten alueen maaperän tarvittavasta puhdistamisesta, mikäli maaperään tai pohjaveteen on joutunut haitta-aineita ennen vuokrasopimuksen alkua. Tällöinkin puhdistustasoa määriteltäessä lähtökohtana on, että aluetta voidaan käyttää vuokrasopimuksessa osoitettuun käyttötarkoitukseen. Maanomistajalla ei ole velvollisuutta puhdistaa maaperää enempää kuin mitä vuokrasopimuksen mukainen käyttötarkoitus vaatii. Esimerkiksi pilaantunut maa-aines voidaan harkinnan varaisesti jättää koskemattomana maaperään.

2.7 Alivuokraus

Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa kolmannelle.

2.8 Katselmukset

Vuokranantajalla ja maanomistajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle. Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava Kaupungin tai maanomistajan määräämässä kohtuullisessa ajassa.

Mikäli vuokralainen laiminlyö kunnossapitoon tai ympäristöön liittyvät veloitteensa, on vuokranantajalla tai maanomistajalla oikeus toteuttaa toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet

kustannukset vuokralaiselta. Vuokralaisen katsotaan laiminlyöneen em. veloitteensa ainakin silloin, kun vuokralainen on laiminlyönyt noudattaa ympäristö- tai muun viranomaisen kehotusta tämän asettamassa määräajassa.

Vuokranantajalla tai maanomistajalla on oikeus toteuttaa ympäristön kunnossapitoon ja puhtaanapitoon liittyvät toimet vuokralaisen kustannuksella myös vuokra-alueen ulkopuolella, mikäli vuokralainen on laajentanut toimintaansa vuokra-alueen ulkopuolelle, eikä ole korjannut tilanetta kuukauden kuluessa kirjallisesta huomautuksesta.

2.9 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen sallii kunnan osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten MRL 161 §:ssä tarkoitettujen johtojen ja niihin liittyvien laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen vuokra-alueelle sekä MRL 163 §:ssä tarkoitettujen johtojen kiinnikkeiden, opasteiden, merkkien ja muiden laitteiden sijoittamisen tai kiinnittämisen rakennukseen tai vuokra-alueelle. Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä vuokralaiselle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Maanomistajalla on oikeus rakentaa vuokra-alueelle vesi-, jätevesi-, sähkö- ja tietoliikennejohtoja yms. sekä näihin liittyviä laitteita.

Sekä edellä mainittujen että muiden johtojen, kaapeleiden, laitteiden yms. sijoittamiseen vuokra-alueelle (rata-alueella) tulee sopia rata-alueen 36 § mukaisella sopimuksella Väyläviraston kanssa. Hakemukseen on liitettävä piirros johtojen kulusta rautatiealueella. Maanomistajalla on oikeus periä erillinen maksu sijoitusluvasta, kulloinkin voimassa olevan käyttöoikeushinnaston mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen vastaamaan niistä kuluista, jotka maanomistajalle tai muille aiheutuvat vuokra-alueen käytön ehkä vaatimasta vesi-, jätevesi-, sähkö- ja tietoliikennejohtojen siirtämisestä tai niiden rakenteen muuttamisesta.

2.10 Luovutusvelvollisuus

Jos kaupungin vuokraoikeus tämän sopimuksen kohteeseen päättyy ennen tämän sopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättymistä, vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen samalla aikataululla.

Alueen luovuttamisesta vuokralaiselle aiheutuva haitta korvataan erikseen tehtävällä sopimuksella.

3 VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.11.2022 ja päättyy 31.12.2042.

4 MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa (perusvuokra) 2,50 euroa neliömetriltä eli 42.250 €/v. Vuotuinen vuokra maksetaan enintään 12 tasasuuruudessa erässä kaupungin laskutuksen mukaan.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:

Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Vuosivuokra tarkistetaan kunkin kalenterivuoden alusta lukien seuraavasti:

Perusindeksinä on vuoden 2021 syyskuun indeksiluku, joka on 2009. Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtaa edeltävän joulukuun indeksiluku. Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

5 TOIMENPITEET VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

5.1 Omaisuuden poistaminen vuokra-alueelta

Jos vuokranantaja on viimeistään 6 kuukautta ennen alkuperäisen vuokra-ajan päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen vähintään 10 vuodeksi entisin ehdoin, tai tekemään uuden vuokrasopimuksen alkamaan edellisen sopimuskauden päättymisestä lukien oleellisesti entisin ehdoin tai sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä vuokra-alueen käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole vuokranantajan asettamassa määräajassa hyväksynyt tarjousta, vuokranantaja voi katsoa vuokrasopimuksen päättyneeksi.

Vuokrasopimuksen lakatessa irtisanomisen tai vuokrakauden päättymisen johdosta taikka siksi, että se vuokraehtojen noudattamatta jättämisen vuoksi puretaan, vuokralainen on velvollinen lakkaamispäivään mennessä, ellei toisin sovita, poistamaan kustannuksellaan kaiken omaisuutensa alueelta, viemään pois vuokra-alueella olevat rakennukset, rakenteet ja laitteet sekä panemaan alueen kuntoon.

Ennen vuokra-alueen luovuttamista maanomistajalle, vuokralainen ja vuokranantaja katselmoivat yhdessä alueen. Vuokralainen on velvollinen luovuttamaan alueen vuokranantajan hyväksymässä kunnossa vuokranantajan hallintaan. Jos on aihetta epäillä maaperän tai pohjaveden pi-

laantumista vuokralaisen toiminnan johdosta, on vuokralainen velvollinen selvittämään alueen pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen.

Jollei rakennuksia, rakennelmia ja laitteita ole poistettu kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen lakkaamisesta, ovat vuokranantaja ja maanomistaja oikeutetut teettämään em. työt vuokralaisen kustannuksella. Vuokranantajalla ja maanomistajalla on poistettavan omaisuuden osalta oikeus valintansa mukaan joko hävittää omaisuus tai myydä se sopivaksi katsomallaan tavalla, vuokralaisen kustannuksella.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tarvittavat ympäristötekniset maaperä- / pohjavesitutkimukset, on vuokranantajalla ja maanomistajalla oikeus teettää myös nämä toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella.

Vuokranantaja ja maanomistaja eivät ole velvollisia lunastamaan tai korvaamaan alueella sijaitsevia rakennuksia, rakenteita tai kasvillisuutta vuokrasopimuksen lakatessa. Vuokranantaja tai maanomistaja eivät korvaa vuokralaiselle alueella suoritetuista töistä tai alueen kuntoonpanosta aiheutuneita kustannuksia.

5.2 Uudelleenvuokrauksen vaikutus alueen siistimisvelvoitteeseen

Mikäli asianosaiset sopivat kohdassa 3.1 tarkoitetun vuokra-ajan pidentämisestä tai vuokra-alue annetaan vuokrakauden päättyessä välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokralaiselle, vuokralaisen kohdassa 5.1 tarkoitettu velvollisuus siirtyy uuden vuokrakauden loppuun.

5.3 Vuokra-alueelle jäävä omaisuus

Mikäli edellä kohdassa 5.1 tarkoitettua vuokralaisen omaisuutta ei ole kaupungin vaatimuksesta huolimatta poistettu alueelta 6 kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä, vuokranantajalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla sekä siistiä alue myynnistä saaduilla varoilla.

Mikäli vuokra-alueella oleva vuokralaisen omaisuus arviolta kattaa lähinnä vain julkisen huutokaupan järjestämisestä aiheutuvat kustannukset, vuokranantajalla on oikeus menetellä omaisuuden suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Mikäli kaupunki ei ole vaatinut vuokralaisen omaisuuden poistamista vuokra-alueelta, kaupunki on velvollinen lunastamaan alueelle jäävän omaisuuden maanvuokralaissa määrätyllä tavalla.

6 MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Vuokranantaja ja Maanomistaja eivät vastaa mistään vahingosta, mikä tulipalon, rautatien tai siihen liittyvien laitteiden käytön, varkauden tai minkä muun syyn takia tahansa ehkä aiheutuu rakennuksille, koneille tai

laitteille tai vuokra-alueella olevalle muulle omaisuudelle tai vuokralaisen toiminnalle.

Mikäli vuokralaisen vuokra-alueella tapahtuvat työt keskeytyvät tai peruuntuvat maaperän pilaantumisen tai muun syyn vuoksi, Vuokranantaja ja Maanomistaja ei korvaa vuokralaiselle jo kertyneitä rakentamisesta tai viivästymisestä johtuvia lisäkuluja.

Vuokranantaja ja Maanomistaja eivät ole korvausvelvollisia mistään kaavallisista tai muistakaan alueen käyttöön tai rakentamiseen kohdistuvista rajoituksista, joita alueeseen saattaa lainsäädännön, kunnallisten tai muiden viranomais määräysten perusteella kohdistua.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokra-alueen vuokraehtojen vastaisesta tai muusta käyttämisestä aiheutuneen vahingon, joka kohtaa maanomistajaa, vuokranantajaa tai niiden palveluksessa olevaa tahoa tai josta maanomistaja tai vuokranantaja on joutunut suorittamaan korvausta kolmannelle.

6.2 Radan kunnossapito

Vuokralainen sallii radan kunnossapidon henkilökunnan kulkea alueensa läpi, kunnossapidon työtehtävien näin vaatiessa.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle ilman Kaupungin ja maanomistajan suostumusta.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/66) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus maanvuokralain (258/66) 21 §:ssä mainituilla perusteilla.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus. Sopimuksen purkaminen on toimitettava maanvuokralaissa säädetyllä tavalla. Vuokralaisen omaisuuden ja alueen siistimisen suhteen menetellään tällöin, kuten edellä luvussa 5. on määrätty.

Sen lisäksi mitä maanvuokralain 1 luvussa on säädetty purkuperusteista, vuokranantajalla on oikeus ilman eri kehotusta purkaa sopimus, jos (A) vuokralainen harjoittaa vuokra-alueella toimintaa ilman että sillä on toiminnan edellyttämät viranomaisluvut tai jos (B) maanomistaja tai vuokranantaja on vuokralaisen laiminlyötyä kohdassa 6.1 sanotut velvoitteensa toteuttanut toimenpiteet vuokralaisen lukuun tai jos (C) vuokralainen jatkaa kulkemista vuokra-alueelle rautatien ylittäen maanomistajan tai vuokranantajan kiellosta huolimatta. (D) Mikäli vuokralainen vaarantaa

toiminnallaan rautatieliikenteen turvallisuutta, niin vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia vuokranantajalta korvausta vuokrasopimuksen purkamisesta vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja haitoista.

6.6 Sopimuksen soveltaminen ja erimielisyyksien selvittäminen

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29.4.1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun säännöksiä.

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

6.7 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan heti.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

ALLEKIRJOITTAMINEN

Kouvolassa, XX. päivänä helmikuuta 2022

KOUVOLAN KAUPUNKI

RAILGATE FINLAND OY

Hannu Tylli
Tekninen johtaja

Kimmo Niemi
Toimitusjohtaja

LIITTEET: 1) Kartta