



Tontin 92-34-2-5 vuokraaminen jätteen vastaanotto- ja käsittelytoimintaan Kiilassa / Romu Keinänen Oy / LM-H

VD/9919/10.00.02.02/2016
LM-H/AV-P/TJ

Esitetään edelleen kaupunginhallitukselle vuokrattavaksi 20 vuodeksi Romu Keinänen Oy:lle tontti 92-34-2-5 osoitteessa Degermosantie 4. Romu Keinänen Oy toteuttaa tontille erityisesti värimetallien käsittelyyn erikoistuvan kierrätyslaitoksen.

Vantaan kaupunki omistaa Kiilassa Degermosantien varrella yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella (ET, e=0,40) tontin 92-34-2-5. Tontin pinta-ala on 17 556 m² ja rakennusoikeus 7 022 k-m². Asemakaavan mukaan alueelle saadaan sijoittaa vastaanottopaikka kierrätettäville jätteille ja myös niiden käsittely on tontilla sallittu. Lisäksi tontille voidaan sijoittaa teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja. Puheena oleva tontti vuokrattiin aiemmin NCC Roads Oy:lle (jäljempänä NCC) jätteen vastaanotto- ja käsittelytoimintaan. NCC kuitenkin luopui tontin vuokraamisesta lopettaessaan kierrätysliiketoimintansa Suomessa. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi NCC:n maanvuokrasopimuksen päättämisen 22.8.2016 § 20 ja vuokrasuhde päättyi 31.8.2016.

Yrityspalvelut on sittemmin neuvotellut tontin 92-34-2-5 vuokraamisesta Romu Keinänen Oy:lle. Romu Keinänen Oy:n tarkoituksena on toteuttaa tontille erityisesti värimetallien käsittelyyn erikoistuva kierrätyslaitos. Värimetalleja ovat esimerkiksi jalometallit, alumiini, kupari ja lyijy. Tontille on suunniteltu rakennettavan kylmä halli (n. 2000 m²), lämmin halli (n. 1000 m²) sekä toimisto- ja sosiaalitiloja. Tontin vuokraaminen on tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista, koska tontti sijaitsee suunnitellun Kehä IV:n välittömässä läheisyydessä ja sen ”lopullinen” käyttötarkoitus voi muuttua tulevaisuudessa. Nyt päätettävänä oleva vuokrasopimus on mittavista investoinneista johtuen perusteltua solmia 20 vuodeksi.

Tontin esirakentaminen edellyttää mittavia maatäyttöjä, ja muun muassa asemakaavasta ja toiminnan laadusta johtuen näytteenoton mahdollistavan sulkuventtiilillä varustetun hulevesijärjestelmän rakentamisen. Koska myös varsinaisen toiminnan aloittaminen edellyttää ympäristölupaa, on kohtuullista periä vuokrasuhteen alusta lukien neljältä kuukaudelta puolta vuokraa muutoin määritellystä.

Mikäli vuokralainen haluaa käyttää CE-merkittyä purkubetonia edellä mainituissa maatäytöissä siten, että se vuokrasuhteen päättyessä saisi jäädä tontille, on tämä mahdollista. Täytöt on toteutettava kaupungin (vuokranantajan) ja ympäristöviranomaisten valvonnassa, ilmoitusten ja lupien sekä erikseen hyväksyttävien suunnitelmien mukaisesti ja niistä tehtävä dokumentaatio on luovutettava kaupungille. Tätä koskevat tarkemmat ehdot ja ohjeet annetaan myöhemmin tarvittaessa.

Solmittavassa vuokrasopimuksessa kiinnitetään toiminnan laadusta johtuen erityistä huomiota edellytettäviin vakuuksiin. Edelleen myös ympäristölupahakemukseen tullaan vuokranantajana lausumaan edellytettävän vakuuden riittävän suuresta määrästä.

Solmittavan vuokrasopimuksen pääehdot ovat seuraavat:

- Vuokra-alue on tontti 92-34-2-5 (osoitettu karttaliitteessä).
- Vuokra-aika on 20 vuotta 1.1.2017 alkaen.
- Vuosivuokra on 63 200 euroa vuokrasuhteen alusta lukien. Neljältä ensimmäiseltä kuukaudelta vuokrasta peritään puolet edellä määritellystä. Vuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokraoikeus on vapaasti siirrettävissä. Vuokra-alueella sijaitsevien rakennusten ja rakennelmien omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta irrallaan.
- Kaupunki hakee vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta sekä vuokralaisen valtuutuksella sen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan 126 400 euroa.
- Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitun kiinnityksen vakuudeksi annetun panttikirjan kaupungille yleispanntausehdoin.
- Lisäksi vuokralainen antaa kaupungille 150 000 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.



- Muutoin sopimus laaditaan kaupungilla yleisesti käytetyn vuokrasopimusmallin mukaisesti.

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 §:n kohdan 32 perusteella kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tonttien vuokralle antamisesta, ellei toisin ole määrätty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana Romu Keinänen Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti 1.1.2017 alkaen 20 vuodeksi tontin 92-34-2-5. Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 63 200 euroa, ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
- b) vuokrasopimus laaditaan edellä esitetyn ehdoin ja kaupungilla yleisesti käytetyn vuokrasopimusmallin mukaisesti.
- c) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.3.2017 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- d) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi