



Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy / LM-H

VD/3918/10.00.02.04.00/2014
LM-H/AVP/JHo

Vantaan kaupunki on vuokrannut Lentopysäköinti P24 Oy:lle noin 36 760 m²:n suuruisen maa-alueen pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi 1.6.2014 alkaen viideksi vuodeksi kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72. Nyt esitetään vuokra-aikaa pidennettäväksi seitsemäksi vuodeksi ja vuokra-aluetta laajennettavaksi 1000 m²:lla. Hyväksytyssä asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP).

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 13.6.2016 maa-alueen vuokraamista pysäköintialueen toteuttamiseksi Lentopysäköinti P24 Oy:lle 7 vuodeksi ajalle 1.8.2016 - 31.7.2023. Vantaan Moottorirata Oy, Seutulan Kyläyhdistys ry. ja Vantaan Vauhtikeskuksen moottoriurheilukerhot olivat toimittaneet asiaa koskevat kirjeet kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja ne jaettiin pöydälle. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli edellä mainittua asiaa viimeksi 22.8.2016. Lautakunnan kokouksessa jaettiin pöydälle lisäselvitys/ toimitusjohtaja Jarno Kangas / Lentopysäköinti P24 Oy. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja, että se tuodaan uuteen käsittelyyn samaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen kuin alueen asemakaava.

Seutulan Kyläyhdistys ry. on toimittanut 6.10.2016 oikaisun Seutulan Kyläyhdistyksen lausuntoon 12.6.2016 Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle. Oikaisu on liitteenä.

Asemakaava ja asemakaavamuutos 340700 Lavanko 1 on myös käsiteltävänä kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 21.11.2016.

Asemakaavaehdotuksessa nro 340700 vuokrattava alue on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi (LHK). Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue on tulevaisuuden varaus, eikä sen odoteta toteutuvan lähivuosina, koska viime vuosina raskasta liikennettä palvelevia polttonesteen jakeluasemia on toteutunut mm. Suokallionkujalle ja Tikkurilantielle.

Vantaan kaupunki on vuokrannut Lentopysäköinti P24 Oy:lle noin 36 760 m²:n suuruisen maa-alueen pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi 1.6.2014 alkaen viideksi vuodeksi kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72. Hyväksytyssä asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP).

Vuosivuokra on ollut 10 000 euroa ensimmäiseltä vuodelta, seuraavalta kahdelta vuodelta 15 000 euroa/vuosi ja viimeiseltä kahdelta vuodelta 30 000 euroa/vuosi. Pysäköintialueen toteuttamisesta johtuva rakentaminen on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kolmen vuoden osalta, koska tehdyt maanparannustyöt jäivät vuokra-ajan jälkeen kaupungin hyödyksi.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi. Vuokralaisen on kuitenkin sallittava väliaikainen kulkuoikeus vuokra-alueensa kautta, silloin kun Katriinantie on suljettuna.

Vuokralainen on antanut kaupungille 15 000 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen turvaamiseksi.

Lentopysäköinti P24 Oy on kunnostanut vuokra-alueen käyttökelpoiseen kuntoon. Lentopysäköinti P24 Oy:n yhteyshenkilö Jarno Kangas on antanut selvityksen yrityspalveluiden ja kuntatekniikan keskuksen edustajille tehdyistä kunnostustoista ja esittänyt suunnitelmat ja kustannusarviot maanparannustoista. Lentopysäköinti P24 Oy poisti kustannuksellaan huonoja pintamaita alueelta sekä kunnosti aluetta betonimurskeella ja kaupungilta saatavalla käytetyllä hiekoitushiekalla. Maanrakentamisen vaatimat maa-ainesten kuljetusten kustannukset jäivät myös Lentopysäköinti P24



Oy:n vastattavaksi. Kuntatekniikan keskuksen projekti-insinööri on käynyt suunnitelmat ja kustannusarvion läpi ja todennut töiden hyödyntävän kaupunkia. Vuokralainen saa tarvittaessa omalla kustannuksellaan hakea kunnostettavan pysäköintialueen rakentamiseen käytettyä hiekoitushiekkaa Vantaan kaupungin luumenkaatopaikalta Koisotie 10. Hiekoitushiekan seasta on levitettäessä poistettava ylimääräinen näkyvä roska tai jäte. Käytetyn hiekoitushiekan jälkikäyttö pysäköintialueen rakentamiseen helpottaa ylijäämäisen käytetyn hiekoitushiekan hyötykäyttöä, johon kaupungilla ei helposti ole osoittavia käyttökelpoisia rakennuskohteita. Hiekoitushiekan jälkikäyttäminen parkkialueeseen tuo huomattavaa säästöä kuljetus ja työkustannuksissa kaupungille.

Alueen vaatimat kunnostustyöt ovat olleet mittavat ja ovat vaatineet merkittäviä investointeja. Jarno Kangas on esittänyt että alueen vuokra-aikaa jatkettaisiin kolmella vuodella, ja yritys saisi lisälennusta vuokrasta hyvityksenä kunnostustöiden toteuttamisesta.

Lentopysäköinti P24 Oy:llä on ollut vuokralla noin 1000 m²:n suuruinen määräala 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen reunalta Oy KWH Freeze Ab:ltä. Kaupunki on ostanut em. alueen omistukseensa 2015. Lentopysäköinti P24 Oy osaltaan edesauttoi em. kiinteistökaupan toteutumista luopumalla vuokraoikeudestaan. Määräala on tarkoituksenmukaista liittää Lentopysäköinti P24 Oy:lle vuokrattuun alueeseen, sillä esimerkiksi em. alueella sijaitsee Lentopysäköinti P24 Oy:n sähkökeskus. Vuokralainen saa rakentaa tonttien välisen kulkuyhteyden ojan yli, mihin käyttää kahta 500 cm rumpua ja vastaa vuokra-aikana tämän yhteyden kunnossapidosta.

Nyt voimassa olevaa vuokrasopimusta esitetään korvattavaksi uudella päivitetyllä vuokrasopimuksella seuraavasti:

Vantaan kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi karttaliitteen osoittaman noin 37 753 m²:n suuruisen alueen 7 vuodeksi ajalle 1.1.2017 - 31.12.2023.

Vuosivuokra on 8 000 euroa ensimmäiseltä vuodelta, toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi ja seuraavilta vuosilta 30 000 euroa/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin(1951:10=100).

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi. Vuokralaisen on kuitenkin sallittava väliaikainen kulkuoikeus vuokra-alueensa kautta, silloin kun Katriinantie on suljettuna.

Sopimukseen otetaan aiemman sopimuksen mukainen ehto 15 000 euron suuruudesta vakuudesta.

Päivitetty vuokrasopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan, ja nyt voimassaoleva 2.6.2014 allekirjoitettu vuokrasopimus lakkaa uuden sopimuksen allekirjoituksin

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että kaupunki vuokraa Lentopysäköinti P24 Oy:lle kiinteistöistä RN:ot 92-418-4-46 ja 92-418-4-72 ja määräalan 92-418-5-19-M1 pysäköintialueen toteuttamiseksi ja ylläpitämiseksi oheisen karttaliitteen osoittaman noin 37 753 m²:n suuruisen alueen 7 vuodeksi ajalle 1.1.2017 - 31.12.2023.

Vuosivuokra on 30 000 euroa. Aiemmasta poiketen, vuokraa peritään ensimmäiseltä vuodelta 8 000 euroa/vuosi ja toiselta vuodelta 15 000 euroa/vuosi. Vuokra-alueen toteuttaminen sopimuksen mukaiseen käyttökuntoon on vaikuttanut alueen käytöstä perittävään korvaukseen alentavasti ensimmäisten kahden vuoden osalta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokramiehen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 15 000 euron suuruinen vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Vuokrasopimus tehdään muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 2. kesäkuuta 2014 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

Käsittely:

Jäsen Timo Karén esitti asiaan seuraavan palautusesityksen:

Haluan turvata Neliöx Oy:lle lisäaluetta, jonka Neliöx Oy ostaa tai vuokraa.



Alueen, jonka Neliöx Oy tarvitsee, luovuttaa maan uudella vuokrasopimuksella Vantaan moottorirata Oy.

Lentopysäköinti P24 Oy:lle jatketaan nykyistä vuokrasopimusta 31.12.2020 asti.

Miksi en hyväksy pitkää, uutta sopimusta Lentopysäköinti P24 kanssa ?

- estää mahdollisen huoltoaseman rakentamisen
- estää Varpukallionkujan rakentamisen, koska vuokraajan parakit sijaitsevat katulinjan kohdalla
- estää kaupungin maan myynnin kaavan vahvistettua

Jäsen Seija Puha kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Timo Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 13 ei-ääntä (Aittakallio, Eklund, Härmälä, Karén, Korkalainen, Kuusela, Kyyrö, Puha, Romppainen, Sipilä, Tamminen, Vanhanen ja Kähärä), eikä yhtään jaa-ääntä.

Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hyväksytyksi.

Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui intressijääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteluun.

Liitteet:

- Kartta vuokra-alueesta
- Seutulan Kyläyhdistys ry:n 6.10.2016 toimittama oikaisu
- Vantaan Moottorirata Oy:n kirje 18.11.2016 / Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialueen toteuttamiseksi Kiilassa / Lentopysäköinti P24 Oy
- Neliöx Oy:n kirje 18.11.2016 / Esitys tontista
- Lentopysäköinti / Jarno Kangas 14.11.2016 / lisäselvityksiä

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995
projekti-insinööri Jukka Hietamies, puh. 043 8249812
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi