



Stena Recycling Oy:n vuokrasopimuksen uudistaminen Hakkilassa / määräala 92-408-1-281-M505 / AK

VD/9717/10.00.02.02/2020
AK/AVP/TJ

Esitetään uudistettavaksi Stena Recycling Oy:n kanssa oleva vuokrasopimus Hakkilassa osoitteessa Hakintie 4. Uusi vuokra-aika on 31.12.2036 saakka kuitenkin siten, että sopimus on irtisanottavissa vuokra-ajan kuluessakin. Alue on noin 6 000 m²:n suuruinen määräala ja se on teollisuuskäytössä. Vuosivuokra on 60 000 euroa.

Taustaa ja neuvoteltu sopimus

Vantaan kaupunki osti Suomen valtiolta / Senaatti kiinteistöiltä 31.12.2018 allekirjoitetulla kauppakirjalla useita maa-alueita Hakintien varrelta Hakkilassa. Kaupan kohteet olivat vuokrattuina eri toimijoille erilaisin ja -pituisin vuokrasopimuksin. Pisimmät sopimukset alueella ovat voimassa vuoteen 2036 saakka.

Nyt käsiteltävänä oleva Stena Recycling Oy:n (myöhemmin Stena) vuokrasopimus koskee noin 6 000 m²:n suuruista määräalaa 92-408-1-281-M505. Voimassa oleva sopimus päättyisi 30.6.2021 ja kaupunki on neuvotellut sopimuksen uudistamisesta kokonaisuudessaan siten, että uudella sopimuksella korvataan voimassa oleva sopimus.

Stenalla on vuokra-alueella kierrätysmetallien vastaanotto- ja lajittelupiste. Stena omistaa vuokra-alueella sijaitsevat teollisuus- ja pienteollisuustalon (rakennustunnus 102738618Y) sekä ajoneuvovaa'an. Stena on ilmoittanut halustaan jatkaa alueen vuokralaisena, eikä kaupungilla ole syitä olla jatkamasta vuokrausta. Osapuolet tiedostavat, että alueen maankäyttö tulevaisuudessa tulee muuttumaan. Tällä hetkellä alue asemakaavassa rautatiealuetta mutta hyväksyttävänä olevassa yleiskaavassa 2020 se on osoitettu asumisen alueeksi (A). Koska muutoksen tarkasta aikataulusta ei ole tietoa, on neuvoteltuun sopimukseen otettu irtisanomisehdot puolin ja toisin.

Lisäksi uudella sopimuksella saadaan aiemmasta poiketen järjestettyä kaupungille vakuus vuokrasuhteesta mahdollisesti aiheutuvien kustannusten varalle. Neuvoteltu vuokran määrä on käytännössä jatkoa kannetulle vuokralle. Vuoden 2020 vuosivuokra on noin 59 200 euroa. Vuokran määrä perustuu alueen käyttötarkoitukseen eikä asemakaavamääräykseen. Muutoin sopimuksella on tarkoitus mahdollistaa Stenan toiminnan jatkuminen alueella samanlaisena kuin tähänkin saakka.

Uuden vuokrasopimuksen pääehdot

- Vuokra-aika on 1.1.2021-31.12.2036. Uudella sopimuksella korvataan aiempi sopimus. Sopimus on irtisanottavissa vuokralaisen puolelta kuuden kuukauden ja kaupungin puolelta vuoden irtisanomisajoin.
- Vuokra-alue on Vantaan kaupungin Hakkilan kaupunginosassa sijaitseva määräala 92-408-1-281-M505. Määräalan pinta-ala on noin 6 000 m². Vuokra-alue on osoitettu karttaliitteessä.
- Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 60 000 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin.



- Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen ehdoin. Luonnos on laadittu noudattaen soveltuvin osin kaupungilla yleisesti käytettyä sopimusmallia, huomioiden kuitenkin vuokrakohteen erityispiirteet.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 7 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen vuokralle antamisesta silloin, kun tontin käypä markkina-arvo on yli 300 000 ja enintään 2 000 000 euroa. Kun vuokran määränä pidetään maa- ja asuntopoliittisten linjausten edellyttämää 5 %:n tuottovaatimusta, voidaan kohteen pääoma-arvona tässä tapauksessa pitää 1,2 M€.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.12.2020 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki tekee Stena Recycling Oy:n kanssa maanvuokrasopimuksen määräalasta 92-408-1-281-M505 vuokrasuhteen alkaessa 60 000 euron vuosivuokralla yllä esitetyin ja liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimus sekä tekemään siihen teknisiä korjauksia.
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.4.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta vuokra-alueesta
- vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat
THP/laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 0407055145
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi