



Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / 92-25-100-5 / Solar Foods Oy / AK

VD/4223/10.00.02.00/2021

HP/AK/AVP

Esitetään tehtäväksi maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 250100 tontista 5 Solar Foods Oy:n kanssa noin 60 hengen pääkonttorirakennuksen, demonstraatiokokoluokan ekologisen proteiinintuotannon tuotantoyksikön sekä tähän toimintaan liittyvän elämyskeskuksen toteuttamista varten. Korttelin 250100 tontin 5 (n.3744 k-m²) vuosivuokra on 46 800 euroa. Solar Foods Oy:llä on oikeus lunastaa kiinteistö, kun kiinteistölle rakennettava rakennus on valmis ja hyväksytty käyttöönotettavaksi.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten (KTY) korttelin 25100 tonttijaon mukaisen tontin 5. Korttelin 25100 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5, tontin 5 pinta-ala on 7488 m² ja rakennusoikeus 3744 k-m². Tontti sijoittuu Härkälenkin varrelle Vehkalan yritysalueella.

Solar Foods Oy on suomalainen yritys, joka kehittää täysin uudenlaista ratkaisua globaaliin ruuantuotantoon. Yhtiö on tuomassa markkinoille radikaalisti uudenlaisen puhtaan proteiinin nimeltään Solein®, jonka pääraaka-aineina ovat hiilidioksidi ja sähkö. Nämä pääraaka-aineet mahdollistavat elintarviketuotannon riippumatta ympäristöllisistä rajoitteista, kuten ilmastosta, säästä ja viljelyskelpoisesta maaperästä. Aurinkoenergiaan kytketty tuotanto tuottaa proteiinia tehokkaammin auringonvalosta kuin fotosynteesi, mikä mahdollistaa yli kymmenkertaisen tuotannon hehtaaria kohden verrattuna esimerkiksi soijan tuotantoon. Tavoitteena on tuottaa proteiinia ihmisravinnoksi ja kasvaa johtavaksi vaihtoehtoisen proteiinin tuottajaksi ja alan brändiksi kansainvälisesti.

Solar Foods Oy on perustettu vuonna 2017 ja alkuperäinen idea perustuu VTT:n ja LUT-yliopiston yhteiseen tutkimukseen. Yhtiöllä on tällä hetkellä 16 työntekijää ja seuraavan kahden vuoden aikana suunnitelmassa on vähintään kaksinkertaistaa tämä luku. Yhtiön tähän mennessä keräämä rahoitus on yhteensä 35 miljoonaa euroa, joista viimeisimpänä Ilmastorahasto Oy:n myöntämä 10 miljoonan euron pääomailaina uuden tuotantolaitoksen rakentamiseksi

Nykyinen yhtiön pilottilaitos tuottaa proteiinia noin 300 grammaa päivässä. Pidemmän aikavälin tavoitteena on päästä luomaan useita tehdasmittakaavaluokan laitoksia, joista yhtiöllä on jo esisuunnittelu tehtynä. Tätä ennen yhtiö on investoimassa noin 100 kertaa nykyistä pilottilaitosta suurempaan, demonstraatiokokoluokan tehtaaseen skaalautuvuuden ja tehokkuuden todentamiseksi sekä ensimmäisten ruokatuotteiden lanseeraamiseksi markkinoille.

Solar Foods Oy:n CEO on toimittanut 5.1.2021 kirjeen Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialalle. Kirjeellä yhtiö on ilmaissut toiveensa rakennuttaa Vantaan Vehkalassa Härkälenkillä sijaitsevalle korttelin 25100 tontille 5 seuraavat toiminnot:

- Yhtiön pääkonttori toimitiloineen noin 60 hengelle sisältäen myös mahdollisuuden laajentumiselle myöhemminä vuosina
- Elämyskeskus kertomaan ja havainnollistamaan kaupunkilaisille, kuluttajille, kansainvälisille vieraille ja sidosryhmille, ketä olemme, mitä ja miten teemme ja miksi sekä mitä Solein® on
- Demonstraatiokokoluokan tuotantoyksikkö mahdollistamaan markkinalanseeraukseen vaadittavan proteiinin valmistaminen



- Demonstraatiotuotannon käynnistymisen jälkeen yhtiöllä on valmius vuonna 2023 investoida täydenmitan tehtaaseen, jonka jälkeen demonstraatiokohde toimii yhtiön pääkonttorina, vierailukohteena ja teknologiakeskuksena.

Kiinteistöjohtaja esittää tehtäväksi maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen Solar Foods Oy:n kanssa pääkonttorirakennuksen, demonstraatiokokoluokan proteiinintuotannon tuotantoyksikön sekä tähän toimintaan liittyvän elämyskeskuksen suunnittelua ja rakentamista varten koskien Myllymäen kaupunginosan korttelin 25100 tonttia 5. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset.

Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa sijaitseva tonttijaon mukaisen tontin 92-25-100-5 vuosivuokra on 46 800 €. Vuokra-aika on 20 vuotta (1.7.2021–30.6.2041).

Solar Foods Oy:llä tai tämän osoittamalla kaupungin hyväksymällä taholla on oikeus lunastaa tontti 92-25-100-5, kun tontille rakennettava rakennus on valmis ja hyväksytty käyttöön otettavaksi. Kauppahinta on 30.6.2024 saakka 936 000 euroa perustuen kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen ja kerroneliömetrihintaan 250 euroa/k-m². Tämän jälkeen hinta määräytyy lunastushetken käyvän arvon mukaan.

Lopullinen kauppa on tehtävä maanvuokrasopimuksen vuokrakauden aikana, eli viimeistään 30.6.2041 mennessä.

Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä kartta vuokrattavasta tontista ovat esityksen liitteinä.

Korttelin 25100 tontin 5 vuokrasopimus tulee allekirjoittaa 31.10.2021 mennessä.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 7. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun tontin kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 300 000 euroa ja enintään 2 000 000 euroa

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.5.2021 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Solar Foods Oy:n kanssa liitteenä olevan Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen pääkonttorirakennuksen, demonstraatiokokoluokan ekologisen proteiinintuotannon tuotantoyksikön sekä tähän toimintaan liittyvän elämyskeskuksen toteuttamista varten koskien Myllymäen kaupunginosan korttelin 25100 tonttia 5. Tontin 92-25-100-5 vuosivuokra on 46 800 € ja vuokra-aika on 20 vuotta.

b) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa maanvuokrasopimusta ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu 31.10.2021 mennessä, raukeaa tämä päätös,

c) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kauppakirjan sekä tekemään sopimuksiin teknisluontoisia tarkennuksia.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus
- Kartta vuokrattavasta tontista 92-25-100-5

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat palvelualue

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi