



Esisopimukset tulevan huoltoasematontin 92-92-204-1 vuokraamisesta sekä tonttien 92-93-34-7 ja 92-94-19-1 ostamisesta / St1 Oy / AK

VD/2936/10.00.01.05/2023

AK/TH/AVP/TJ

Esitetään tehtäväksi kolme esisopimusta St1 Oy:n kanssa. Yhdellä Vantaan kaupunki sitoutuu vuokraamaan St1:lle tulevan huoltoasema- ja liikerakennusten tontin 92-92-204-1 Ojangosta. Kahdella muulla kaupunki ostaa St1:ltä kaksi huoltoasematonttia, toisen Vaaralasta ja toisen Hakunilasta. Vuokrasopimuksen toteutumisehtona on kaavamuutoksen 002503 voimaantulo ja St1:n tahto vuokraukseen.

Taustaa ja perusteluja

Vantaan kaupunki on laatimassa asemakaavan muutosta 002503. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa kaupungin omistaman Pitkäsuontie 2:ssa sijaitsevan lumenvastaanottopaikan länsiosan käyttötarkoitus polttoaineiden jakeluasemaksi ja Pitkäsuontie 13:ssa sijaitsevan suojaviheralueen käyttötarkoitus hiilineutraalia synteettistä kaasua tuottavaksi sähköpolttoainelaitokseksi.

Vantaan Energia Oy:n tavoitteena on luopua fossiilisista polttoaineista vuonna 2026 ja edetä kohti hiilinegatiivisuutta vuonna 2030. Osana tavoitetta yhtiö suunnittelee rakentavansa synteettistä metaania tuottavan Power-to-Gas-laitoksen nykyisen jätevoimalansa itäpuolelle osoitteeseen Pitkäsuontie 13. St1 on tehnyt esisopimuksen Vantaan Energian kanssa kaasun ostamisesta.

Vantaan kaupunki on neuvotellut St1:n kanssa, että kaavamuutoksessa 002503 muodostettava huoltoasema- ja liikerakennusten tontti vuokrataan St1:lle. Toisaalta kaupunki ostaa St1:ltä kaksi huoltoasematonttia, joista toisessa toiminta on jo päättynyt ja toisessakin päättymässä. Ostettavien tonttien asemakaavat on muutettu nk. ratikkakaavojen johdosta siten, ettei huoltoasematoiminnan jatkaminen niillä ole tulevaisuudessa mahdollista. Mikäli ratikkaa ei rakennettaisikaan, vahvistaa tonttien hankinta joka tapauksessa merkittäväällä tavalla kaupungin omistusta erittäin keskeisillä sijainneilla yleiskaavan osoittamalla kestävä kasvun vyöhykkeellä.

Edellä mainituista syistä uusi Ojangon tontti on perusteltua vuokrata suoraan St1:lle, eikä laittaa sitä avoimeen kilpailuun. Kaikkien tonttien arvoista on ulkopuolisen arvioitsijan lausunnot.

Esisopimus tulevan tontin 92-92-204-1 vuokraamisesta

Tuleva tontti 92-92-204-1 muodostuu yksinomaan kiinteistöstä 92-410-2-10 ja sen pinta-ala on noin 17770 m². Tontin alue on vuokralla Tieluiska Oy:llä 31.1.2024 saakka. Tarkoituksena on, että tontti vuokrataan em. päivämäärän ja kaavamuutoksen 002503 voimaantulon jälkeen St1:lle kaavamuutoksen osoittamaan käyttöön (LHK, ro.=1000 k-m²). Tulevan tontin arvosta on ulkopuolisen arvioitsijan lausunto (Newsec Valuation Oy, 4.11.2022).

Koska kyseessä on uudenlainen ja monia energiamuotoja sisältävä hanke, ja vasta tarkemman suunnittelun kautta voidaan todeta, onko hankkeella taloudellisia edellytyksiä, on esisopimuksessa



sovittu, että St1:llä on halutessaan mahdollisuus vetäytyä hankkeen toteuttamisesta ilman sanktioita. Tällöin kaupunki voi toimia tontin suhteen haluamallaan tavalla.

Vuokrasopimuksen pääehdot ovat:

- vuokra-aika on 20 + 5 (jatko-optio) vuotta sopimuksen allekirjoituksesta
- elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 49 500 euroa
- rakentamisvelvoite ja muut ehdot noudattelevat soveltuvien osin yritystonttien luovutusehtoja

Esisopimus tontin 92-93-34-7 ostamisesta

Tontin pinta-ala on 4302 m² ja se on 15.6.2023 voimaan tullessa asemakaavamuutoksessa 002451 (Vantaa ratikka: Vaarala) osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja katualueeksi. Aiemman asemakaavan osoittama käyttötarkoitus oli moottoriajoneuvojen huoltoasema LH(/AM) ja rakennusoikeus e=0,25. Tontilla on huoltoasematoiminnot loppuneet ja rakennukset odottavat purkamista. St1:n tavoitteena on purkaa rakennukset syksyn -23 aikana.

Tontti arvioidaan kiinteistöarviointiooppien ja oikeuskäytännön mukaisesti omistajalleen parhaimman ja tuottavimman käyttötarkoituksen mukaisesti, eli tässä tapauksessa edellisen asemakaavan perusteella. Tällä pyritään ns. lunastavan yrityksen vaikutuksen eliminointiin alueen arvonmuodostuksesta kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain 31.1 §:n mukaisesti. Tontin arvosta on ulkopuolisen arvioitsijan lausunto (Maanomistajien Arvointikeskus Oy, 1.4.2022).

Lopullinen kauppa toteutetaan viimeistään 31.12.2024.

Kaupan pääehdot ovat:

- kauppahinta on 322 650 euroa
- tontilla olevat rakennukset puretaan myyjän toimesta ja kustannuksella
- St1 puhdistaa tontilta toiminnan myötä mahdollisesti pilaantuneen maa-aineksen ympäristöviranomaisen valvonnassa

Esisopimus tontin 92-94-19-1 ostamisesta

Tontin pinta-ala on 1711 m² ja se on 18.1.2023 voimaan tullessa asemakaavamuutoksessa 002453 (Vantaan ratikka: Hakunilan keskusta) osoitettu autopaikkojen kortteli- ja katualueiksi. Aiemman asemakaavan osoittama käyttötarkoitus oli huoltoasemarakennusten korttelialue ja rakennusoikeus 500 k-m². Tontilla on toiminnassa oleva huoltoasema.

Tämäkin tontti tulee arvioida kiinteistöarviointiooppien ja oikeuskäytännön mukaisesti omistajalleen parhaimman ja tuottavimman käyttötarkoituksen mukaisesti, eli edellisen asemakaavan ja nykykäytön perusteilla. Tässäkin pyritään ns. lunastavan yrityksen vaikutuksen eliminointiin alueen arvonmuodostuksesta. Tontin arvosta on ulkopuolisen arvioitsijan lausunto (Maanomistajien Arvointikeskus Oy, 1.4.2022).

Lopullinen kauppa toteutetaan viimeistään 31.12.2024.



Kaupan pääehdot ovat:

- kauppahinta on 425 000 euroa
- kaupan toteutuessa ennen 31.12.2024, saa myyjä kuitenkin pitää tonttia ilman eri korvausta hallinnassaan mainittuun päivään saakka
- tontilla olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet puretaan myyjän toimesta ja kustannuksella
- St1 puhdistaa tontilta toiminnan myötä mahdollisesti pilaantuneen maa-aineksen ympäristöviranomaisen valvonnassa

Yhteenveto

Edellä kuvatut esisopimukset muodostavat yhden kokonaisuuden ja ne on kaikki allekirjoitettava samanaikaisesti. St1 saa ilman erillistä kilpailutusta vuokralle uuden nykyaikaisen huoltoasematontin, jolle sen on mahdollista toteuttaa uudisrakennus sekä mm. hiilineutraalin synteettisen kaasun jakelupiste. Kaupunki puolestaan saa omistukseensa kaksi käyttötarkoituks muutosten alaista huoltoasematonttia kestävän kasvun vyöhykkeeltä ja ratikkakaavojen välittömästä vaikutuspiiristä.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n kohdan 23 mukaan kaupunkilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa sekä kohdan 27 nojalla kiinteän omaisuuden ja rakennusten ostamisesta, kun kauppahinta on yli 400 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa.

Kaupunkilalautakunta 16.8.2023 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- Vantaan kaupunki tekee St1 Oy:n kanssa esittelyosassa kuvatut ja liitteinä olevat esisopimukset, joilla kaupunki vuokraa St1 Oy:lle tulevan tontin 92-92-204-1 ja ostaa siltä tontit 92-93-34-7 ja 92-94-19-1, ja
- mikäli tämän päätöksen perusteella tehtäviä esisopimuksia ei ole allekirjoitettu 30.11.2023 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- esisopimus maanvuokrauksesta – 92-92-204-1
- esisopimus kiinteistön ostosta – 92-93-34-7
- esisopimus kiinteistön ostosta – 92-94-19-1
- karttaliitteet (3 kpl)

Täytäntöönpano: Laki- ja valmistelupalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkilalautakunnalle



Vantaa

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145,

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447,

([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))