



Maanvuokrasopimusten uudistaminen Viinikkalassa / Kiinteistö 92-41-267-1 ym. / Rudus Oy / AK

VD/5115/10.00.02.02/2022
AK/TH/AV-P/TJ

Esitetään uudistettavaksi Rudus Oy:n maanvuokrasopimukset Viinikkalassa 31.12.2032 saakka. Kaupunki on vuokrannut Rudus Oy:lle yhdyskuntateknisen huollon (ET) tontin 92-41-267-1 (pinta-ala 47943 m²) sekä pieneltä osin (n. 700 m²) tonttiin rajoittuvaa lähivirkistysaluetta eri sopimuksilla, jotka päättyisivät vuoden 2023 aikana.

Taustaa

Vantaan kaupunki on vuokrannut kaupunginhallituksen päätöksen (16.6.2003 § 37) perusteella laaditulla ja 25.8.2003 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Rudus Oy:lle ET-tontin 92-41-267-1 osoitteessa Nuolitie 16 kalliokiviainesten louhintaan ja louheen, soran ja purkujätteen vastaanotto-, murskaus-, varastointi- ja kierrätystoimintaa varten 25.8.2023 saakka. Sopimuksessa oli sovittu myös tontilla tuolloin olleen kiviaineksen otto-oikeudesta ja siinä oli myös etuoikeusehto uudelleen vuokraukseen. Tontin pinta-ala on 47943 m² ja rakennusoikeus e=0,05.

Edellisen lisäksi Vantaan kaupunki on vuokrannut maankäyttötekniikan päätöksen (16.4.2019 § 7) perusteella laaditulla maanvuokrasopimuksella em. tonttiin välittömästi rajoittuvaa lähivirkistysaluetta yhteensä noin 700 m² ajoneuvojen vaakalaitteiston sijoittamiseksi alueelle. Vuokrattu lähivirkistysalue on osia kiinteistöstä 92-425-2-66 ja määräalasta 92-425-2-66-M604. Tämä sopimus on voimassa 31.3.2023 saakka.

Rudus maksaa kaupungille tällä hetkellä molemmista sopimuksista yhteensä noin 67 000 euron vuosivuokraa.

Nykytila

Vantaalla on mahdollisesti käynnistymässä erittäin suuria sekä kiviaineksia tarvitsevia että niitä tuottavia hankkeita. Rudukselle olisi tärkeää saada jo nyt varmistus vuokraoikeutensa jatkumisesta Viinikkalassa, jotta se voisi kilpailukykyisesti osallistua hankkeiden tuleviin kilpailutuksiin. Tämän takia Rudus on pyytänyt kaupungilta jo nyt jatkoa vuokrasopimuksilleen.

Voimassa olevan tonttia koskevan vuokrasopimuksen olennaisena osana on sopimus kiviaineksen ottamisesta vuokratontin alueelta. Otto-oikeus on sovittu olevan voimassa vuokrasopimuksen ajan. Selvyiden vuoksi todetaan, että otto-oikeus on jo sopimuksen mukaisesti toteutettu ja sitä ei ole miltään osin tarvetta ottaa uuteen sopimukseen.

Kaupungin sisällä on käyty läpi kaupungin omia aluetarpeita eikä kaupungilla ole juuri tähän alueeseen kohdistuvia tarpeita. Vuokralaisena Rudus on toiminut vuokrasopimusten velvoitteiden mukaisesti.

Neuvoteltu uusi sopimus

Ruduksen kanssa käydyissä neuvoteluissa sopimusten uudistamisesta on neuvoteltu seuraavaa:



- tonttia koskeva vuokrasopimus sekä eri sopimuksella vuokrattu VL-alue yhdistetään yhdeksi sopimukseksi ja alueet vuokrataan Rudukselle 31.12.2032 saakka. Liitteenä kartta vuokrattavista alueista.
- uudella laadittavalla sopimuksella korvataan uuden sopimuksen allekirjoituspäivästä lukien nykyiset sopimukset
- vuokraa kannetaan nykyisten sopimusten mukaisesti kuluvan vuoden loppuun saakka. Tämän jälkeen vuosivuokra porrastetaan seuraavasti:
 - 1.1.2023 lukien uusi vuosivuokra on 81 000 EUR ja
 - 1.1.2025 lukien 98 000 EUR
 - molemmat em. vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin
- sopimus ei ole siirrettävissä
- sopimuksen velvoitteiden (käytännössä vuokranmaksu ja alueen siistiminen vuokra-ajan päättyessä) vakuudeksi Rudus antaa kaupungille 98 000 euron suuruinen vakuuden
- VL-alueen osalta sopimus on sanottavissa irti puolen vuoden irtisanomisajalla, mikäli kaupunki tarvitsisi aluetta asemakaavan osoittamaan käyttöön
- vuokra-alueelle ei vuokralaisen toiminnan luonteesta ja kaavamääräyksistä johtuen tule rakentamisvelvoitetta

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta 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.

Kaupunkitilalautakunta 11.5.2022 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Rudus Oy:lle yllä esitetyn mukaisesti tontti 92-41-267-1, n. 298 m²:n suuruinen alue tilasta 92-425-2-66 ja n. 562 m²:n suuruinen alue määräalasta 92-425-2-66-M604 31.12.2032 saakka,
- b) että uuden sopimuksen allekirjoituksin purkautuvat kaupungin ja Rudus Oy:n väliset 25.8.2003 ja 9.5.2019 allekirjoitetut vuokrasopimukset,
- c) että uusi sopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin,
- d) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia, ja
- e) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2022 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta vuokra-alueesta
- maanvuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano:

Laki- ja valmistelupalvelut



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 040 705 5145,
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))