

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 31.05.2021 § 78

§ 78

Huoltoasematontin maanvuokrasopimuksen uusiminen Nöykkiössä St1 Oy:lle, korttelin 30007 tontti 2

Valmistelijat / lisätiedot:
Laine Henry

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto vuokraa St1 Oy:lle uudella vuokrasopimuksella korttelin 30007 tontin 2 (49-30-7-2).

Vuokrasopimuksen pääehdot:

1
Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivämäärästä ja päättyy 31.5.2042.

2
Vuosisuokra 31.10.2023 saakka on 64 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Vuosisuokra 1.11.2023 alkaen on 69 000 euroa vuodessa (perusvuokra). Edellä mainitut vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä mainitut vuokrat ja perusindeksilukuna vuoden 2020 heinäkuun indeksiluku (pisteluku 1976).

3
Vuokralainen on tietoinen, että viereiselle tontille 49-30-7-3 kuljetaan vuokrattavan tontin kautta. Vuokralainen hyväksyy vuokrasopimuksen allekirjoittamisella 16.3.2021 allekirjoitetun rasitesopimuksen vastuut, jotka kohdistuvat vuokrattavaan tonttiin.

4
Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisella sovitaan päättyväksi tonttia koskeva 5.9.1985 allekirjoitettu sekä 26.10.2005 ja 23.10.2020 muutettu maanvuokrasopimus.

Muutoin noudatetaan kaupungin tonttien vuokrauksessa noudatettavia yleisiä ehtoja.

Täytäntöönpanoon liittyviä ehtoja:

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.5.2022 tai muutoin päätös raukeaa.

St1 Oy toimittaa tarvittaessa ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista kaupungin hyväksymän kirjallisen pantinhaltijan suostumuksen sille, että vuokraoikeuteen vahvistetaan parhaalle etusijalle uuden sopimuksen mukaisen kolminkertaisen vuosisuokran (3 x 69 000

euroa) määräinen uusi kiinnitys, josta annettava sähköinen panttikirja rekisteröidään Espoon kaupungin haltuun.

Kaupunki ei vastaa tontinsaajalle hankkeesta aiheutuneista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinäkin tapauksessa, että tämä päätös ei johda vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen.

Teknisen toimen johtaja valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan yksityiskohtaiset ehdot sisältävä vuokrasopimus sekä tarvittaessa tekemään sen sisältöön teknisiä tai muutoin vähäisiä muutoksia.

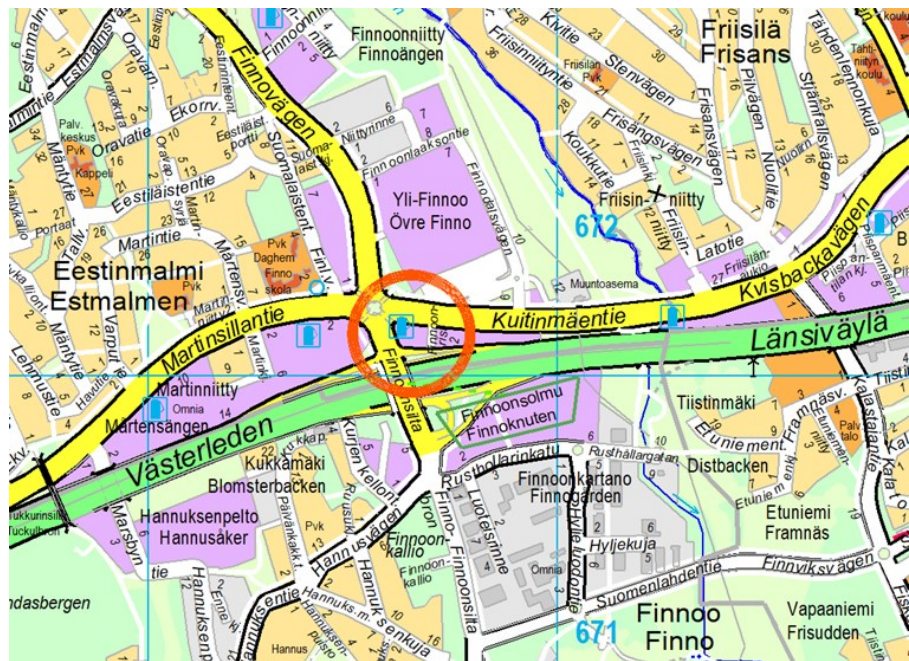
Käsittely

Aaltonen esitti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun ja sen aikana vuokrasopimukseen valmistellaan elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen hintakehitystä seuraava indeksijärjestelmä tai muu järjestely tai vaihtoehtoisesti selvitetään, onko juuri tämän hankkeen tukeminen työllisyys ja/tai muusta Espoon taloudellisista syistä erityisen perustelua tukea esimerkiksi espoolaisille huonolla vuokraindexillä. Selvityksessä huomioidaan muun ohella yritysten väliset kilpailuolosuhteet, EU-lainsäädäntö yritystuista ja Espoon talouden sopeuttamisohjelma. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Aaltosen esityksen raukeavan kannattamattomana.

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus



Aikaisemmat sopimukset

Espoon kaupungin ja Oy Shell Ab:n välillä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus 5.9.1985, jonka mukainen vuokra-aika oli 1.11.1985-31.10.2005. Tätä sopimusta on jatkettu 31.10.2020 saakka 26.10.2005 allekirjoitetulla muutossopimuksella ja edelleen 31.10.2023 saakka 23.10.2020 allekirjoitetulla muutossopimuksella.

Oy Shell Ab, joka on sittemmin vaihtanut toiminimensä St1 Energy Oy:ksi, on sulautunut St1 Oy:öön 31.12.2014. Näin ollen nykyinen vuokralainen on St1 Oy.

Hakemus

St1 Oy on hakenut 21.4.2021 päivätyllä hakemuksella Nöykkiössä sijaitsevan tontin 30007/2 maanvuokrasopimuksen jatkamista 20 vuodella. Nyt kun naapurikiinteistölle on saatu toteutettua asemakaavan muutos autokaistallisen pikaruokalan rakentamiseksi, halutaan vuokrasopimusta jatkaa pitkällä sopimuskaudella toimintaedellytyksien turvaamiseksi.

Tiedot tontista

Tontti 30007/2 on 16.12.2020 voimaan tulleessa Finnoonristi -nimisessä asemakaavassa osoitettu huoltoaseman korttelialueeksi (LH). Tontin pinta-ala on noin 5 629 m² ja rakennusoikeus 800 k-m². Tontilla sijaitsee polttonesteiden jakeluasema.

Finnoonristi -nimisen kaavamuutoksen tavoitteena on sijoittaa autokaistallinen liikenneravintola huoltoaseman viereen. Tämä viereinen alue on tuleva tontti 30007/3, jonka alue muutettiin kaavamuutoksella suojaviheralueesta liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Tontti 30007/3 on tarkoitus vuokrata autoravintolan toteuttamista varten. Tontille 30007/3 kuljetaan vuokrattavan tontin 30007/2 kautta. Vuokralainen hyväksyy vuokrasopimuksen allekirjoittamisella 16.3.2021 allekirjoitetun rasitesopimuksen vastuut, jotka kohdistuvat vuokrattavaan tonttiin.

Huoltoasematontti ja viereinen liiketontti on tarkoituksenmukaisesta vuokrata siten, että niiden vuokra-ajat päättyvät samaan aikaan.

Tontin vuokraus

Esitetään, että tontti uudelleenvuokrataan St1 Oy:lle. Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdasta ja päättyy 31.5.2042. Tontin vuosivuokra on 31.10.2023 saakka nykyisen vuokrasopimuksen mukainen 64 000 euroa. 1.11.2023 alkaen vuosivuokra on 69 000 euroa. Vuokrat sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin. Vuokra-alueen pääoma-arvo on määritetty kuntalain 130.2 §:n mukaisesti käypään arvoon.