

## **St1 Oy:n hakemus maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi, tontti 3-38-5**

731/10.01.03/2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 10.02.2020 § 6

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen:

St1 Oy on lähettänyt 7.1.2020 Naantalin kaupungille osoitetun seuraavan sisältöisen kirjeen:

"St1 Oy pyytää Naantalin kaupunkia jatkamaan maanvuokrasopimusta, joka koskee kaupungin omistamaa kiinteistöä 529-3-38-5. Tontin pinta-ala on 3 154m<sup>2</sup>. Alkuperäinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 2.3.1984 ja sitä on jatkettu 28.2.2012 allekirjoitetulla liitteellä. Nykyinen sopimuskausi on voimassa 31.12.2020 asti.

|                    |                                                            |
|--------------------|------------------------------------------------------------|
| Jatkettava sopimus | noin 3 154m <sup>2</sup> :n suuruinen<br>tontti 529-3-38-5 |
|--------------------|------------------------------------------------------------|

|               |            |
|---------------|------------|
| Päätymispäivä | 31.12.2020 |
|---------------|------------|

|            |           |
|------------|-----------|
| Jatkokausi | 15 vuotta |
|------------|-----------|

St1 Oy on edellisen vuokrasopimuksen jatkokauden alussa tehnyt laajamittaisen liikepaikkakehityksen St1 Naantalin liikepaikkaan. Tuolloin ravintolat uusittiin kokonaisuudessaan sisäältä ja lisäksi piha-alueita siistittiin ja paranneltiin. Palvelevan huoltoaseman palveluihin kuuluvat polttonesteenjakelu, autopesu, ravintola- ja myymäläpalvelut. Lisäksi liikepaikalla on kaksi vuokralaista.

Seuraava merkittävä investointitarve Naantalin liikepaikalla on säiliönvaihto, joka on edessä lähivuosina. Kyseessä on mittava investointi, ja sen tekemiseksi haemme vuokrasopimukselle 15 vuoden jatkoaikaa. 15 vuoden vuokra-aika mahdollistaisi säiliönvaihdon, joka on edellytys polttonesteenjakelun jatkamiselle kyseisellä liikepaikalla."

### **Huoltoasematontin maanvuokrasopimus**

Naantalin kaupunki ja Oy Esso Ab ovat allekirjoittaneet vuonna 1984 maanvuokralain 5. luvun mukaisen vuokrasopimuksen määräaloista, joista myöhemmin on muodostunut tontti 529-3-38-5 (pinta-ala 3 154 m<sup>2</sup>). Vuokrasopimus solmittiin 30 vuodeksi.

Oheismateriaali:

- Vuokrasopimus 2.3.1984 muutoksineen ja siirtoineen

Tontin 3-38-5 sijainnin osoittava kartta on liitteenä.

#### LIITE B2, KHKON 10.2.2020

Huoltoaseman tontilla on voimassa asemakaava Ak-207, joka on tullut voimaan 5.1.1994 eikä asemakaavanmuutosta ei ole vireillä. Asemakaava Ak-207 on liitteenä

#### LIITE B3, KHKON 10.2.2020

Huoltoaseman tontin vuokrasopimusta on jatkettu vuoden 2020 loppuun saakka kaupunginhallituksen päätöksellä 20.2.2012 § 78. Tuolloin vuokrasopimuksen jatkamisen ehtona oli, että St1 Oy tekee tietyt huoltoaseman tilojen uudistamisen investoinnit ja remontit vuoden 2012 aikana. Vuokraa korotettiin 15 %.

Oheismateriaali:

- Kaupunginhallituksen päätös 20.2.2012 § 78
- 28.2.2012 allekirjoitettu sopimus maanvuokrasopimuksen jatkamisesta 31.12.2020 saakka

Tontin vuosivuokra vuonna 2019 oli 21 180,24 euroa.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokramiehellä on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle silloin määrättävin ehdoin, sikäli kuin se uudelleen luovutetaan vuokralle samanlaiseen tarkoitukseen.

Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä kunnostamaan paikat. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta 6 kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kunnostamisesta.

#### **Huoltoaseman tonttia koskevat luvat ja raportit**

Huoltoaseman tonttia koskevat luvat ja raportit esitetään oheisina:

- Ympäristölupa, kaavoitus- ja ympäristölautakunta 9.4.2003 § 26
- Jakeluaseman rekisteröinti ympäristönsuojelun tietojärjestelmään, kaavoitus- ja ympäristölautakunta 12.6.2013 § 75
- Tarkkailuraportti 9.8.2019, FCG Suunnittelu- ja tekniikka Oy

Yhtiö on esittänyt, että huoltoaseman liikepaikalle tulisi toteuttaa säiliönvaihto. Jotta investoinnin voisi toteuttaa, yhtiö hakee maanvuokrasopimukselle jatkoaikaa 15 vuodeksi.

Huoltoasema oheispalveluineen on merkittävä osa nykyisen keskustan palvelutarjontaa. Yhtiön edustaja on hyväksynyt 15 % vuokrankorotuksen vuosivuokraan 1.1.2021 alkaen, joten korotus olisi 3 177 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Luonnos vuokrasopimuksen jatkamisesta kartoitteen oheistetaan.

LIITE B4, KHKON 10.2.2020

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää jatkaa Naantalin kaupungin ja St1 Oy:n välistä tonttia 529-3-38-5 koskevaa maanvuokrasopimusta 31.12.2035 asti nykyisen sopimuksen ehdoin kuitenkin siten, että vuotuista vuokraa korotetaan 15 %:lla 1.1.2021 alkaen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.