

St1 Oy:n maanvuokrasopimuksen jatkaminen, tontti 529-003-0038-0005

731/10.01.03/2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 10.02.2020 § 6

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen

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

"St1 Oy pyytää Naantalın kaupunkia jatkamaan maanvuokrasopimusta, joka koskee kaupungin omistamaa kiinteistöä 529-3-38-5. Tontin pinta-ala on 3 154m². Alkuperäinen vuokrasopimus on allekirjoitettu 2.3.1984 ja sitä on jatkettu 28.2.2012 allekirjoitetulla liitteellä. Nykyinen sopimuskausi on voimassa 31.12.2020 asti.

<i>Jatkettava sopimus</i>	<i>noin 3 154m²:n suuruinen tontti 529-3-38-5</i>
<i>Päättymispäivä</i>	<i>31.12.2020</i>
<i>Jatkokausi</i>	<i>15 vuotta</i>

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

Seuraava merkittävä investointitarve Naantalın 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

Naantalın 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 m²). 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 Naantalın 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.

Oheismateriaali:

- Vuokrasopimus 2.3.1984 muutoksineen ja siirtoineen
- Kaupunginhallituksen päätös 20.2.2012 § 78
- 28.2.2012 allekirjoitettu sopimus maanvuokrasopimuksen jatkamisesta 31.12.2020 saakka
- 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

Huoltoaseman tontin 3-38-5 sijainnin osoittava kartta ja asemakaava ovat esityslistan liitteinä (KH 24.2.2020).

Luonnos Naantalin kaupungin ja St1 Oy:n välisen vuokrasopimuksen jatkamisesta karttoineen oheistetaan.

Liite A7, KH 24.2.2020

Kaupunginjohtaja: 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.

Kaupunginhallitus: Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 30.09.2024 § 243
866/10.00.02.01/2024

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

St1 Oy (myöh. yhtiö) on 29.5.2024 osoittanut Naantalin kaupungille pyynnön yhtiön ja kaupungin välisen tonttia 529-003-0038-0005 koskevan maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan pidennykselle. Naantalin kaupungin ja alun perin Oy Esso Ab:n välinen maanvuokrasopimus on alkanut 1.1.1984 ja sen voimassaoloaika on Naantalin kaupunginhallituksen päätöksellä 24.2.2020 § 53 pidennetty 31.12.2035 saakka.

Tontilla sijaitsee HelmiSimpukka -konseptin täyden palvelun huoltoasema oheistoimintoineen, mm. huoltokorjaamo ja autopesu. Yhtiöllä on suunnitelmissa tehdä kohteeseen laaja uudistaminen; mm. uusi maanalainen jakeluinfra, jakelukatoksen uusiminen sekä asiakastilojen ajanmukaistaminen. Jotta nämä uudistukset voidaan toteuttaa, tulee yhtiön mukaan vuokra-aikaa olla jäljellä vähintään 20 vuotta. Yhtiö hakeekin maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan pidennystä kymmenellä vuodella 31.12.2045 asti. Lisäksi yhtiö toivoo optiota vuokra-ajan pidennyksestä 31.12.2050 asti.

Kaupungin teknisten palvelujen mukaan estettä vuokra-ajan pidentämiselle ei ole. Tontti 529-003-0038-0005 on voimassa olevan asemakaavan

mukaisessa käytössä eikä siihen kohdistu välitöntä kaavamuutospainetta. Konseptin mukainen täyden palvelun huoltoasema on tärkeä osa Naantalin keskusta-alueen palvelurakennetta. Vuokra-ajan pidennys siten, että sen päättymishetki on tästä hetkestä enimmillään noin 25 vuoden päässä, on kaupungin näkökulmasta kohtuullinen ja hyväksyttävissä. Viiden vuoden option ehtona on, että vuokralainen ilmoittaa sen käytöstä kirjallisesti kaupungille viimeistään 31.12.2044.

Vuosivuokran suhteen tämänhetkinen perittävä vuosivuokra on 25.220,76 euroa. Maankäyttöosasto on tarkastellut valtakunnallisesti huoltoasematonteista perittäviä vuosivuokria. Vastaavanlaisien täyden palvelun huoltoasemien vuosivuokran vaihteluväli on osoittautunut viime vuosina tehdyissä maanvuokrasopimuksissa suureksi; n. 17.500 – n. 70.000 euroa vuodessa. Vaihtelua selittää erot kaupunkien käyttämissä laskentaperusteissa sekä huoltoasematoiminnan suuri riippuvuus sijaintipaikasta esim. ohikulkuliikenteen suhteen.

Huomioiden yhtiön esittämä merkittävä investointitarve, tontin sijainti kaupungin keskusta-alueella, mutta kuitenkin saaristoon suuntautuvan ohikulkuliikenteen ulkopuolella, vuonna 2020 perusvuokraan tehty 15 %:n korotus sekä kaupungin viime vuosina polttoaineen jakeluasematonteista perimä vuokrataso (mm. Perhetalon alueen tankkauspiste Kh 31.5.2021 § 252), esitetään uudeksi vuotuiseksi perusvuokraksi 26.500 euroa. Uutta vuotuista perusvuokraa perittäisiin 1.1.2025 alkaen.

Vuokra-aikaa ja vuotuista perusvuokraa lukuunottamatta kaupungin ja St1 Oy:n välinen maanvuokrasopimus säilyy muuttumattomana.

Maanvuokrasopimuksen lisälehtiluonnos on liitteenä.

Liite1, KH 30.9.2024

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta
- St1 Oy:n hakemus 29.5.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki hyväksyy liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen lisälehtien, jolla Naantalin kaupungin ja St1 Oy:n välisen tontin 529-003-0038-0005 maanvuokrasopimuksen muutetaan siten, että:
 - Uudeksi vuokra-ajan päättymisajankohdaksi vahvistetaan 31.12.2045
 - Uudeksi vuotuiseksi perusvuokraksi 1.1.2025 alkaen vahvistetaan 26.500 euroa.
 - Vuokralaiselle kirjataan sopimukseen optio vuokra-ajan pidennyksestä viidellä vuodella, eli 31.12.2050 saakka.
 - Muutoin sopimusehdot säilyvät ennallaan.
 - Maanvuokrasopimuksen lisälehti on allekirjoitettava kolmen (3) kuukauden kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.
 - Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään maanvuokrasopimuksen lisälehteen vähäisiä, teknisuontoisia muutoksia.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa tämän asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.