

Karvetin alueelta KL-tontin 529-014-0026-0001 vuokraaminen osoitteessa Ruonan yhdystie 6

Kaupunginhallitus 13.09.2021 § 354
1375/10.00.02.01/2021

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Naantalin kaupunki on laatinut Karvetin ja Viluluodon kaupunginosaan asemakaavan muutoksen Ak-360, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.3.2020. Kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi 23.7.2021. Kaavanmuutoksen tavoitteena oli muuttaa asemakaavaa Ruonan yhdystien itäpuolella sijaitsevan virkistysalueen (Tallipuisto) osalta siten, että alueelle on mahdollista osoittaa osayleiskaavan mukaista liikerakentamista. Kaavanmuutoksessa osoitettiin liikerakentamiselle uusi KL-tontti 529-14-26-1. Tontin pinta-ala on 11.900 m² ja sen rakennusoikeus on 3.000 k-m².

Kaupunki on neuvotellut Kesko Oyj:n kanssa tontin luovuttamisesta käypään markkinahintaan. Neuvotteluissa on päädytty lopputulokseen, jonka mukaan tontin käypä markkinahinta on 420.000 €. Markkinahinnan muodostamisen on käytetty olemassa olevaa puolueettoman asiantuntijan laatimaa arviokirjaa tontin arvosta, sekä edustavia vertailukauppoja.

Kesko Oyj on ehdottanut, että Naantalin kaupunki vuokraa tontin heille markkinahinnasta lasketulla vuosivuokralla. Naantalin kaupungin maapolitiikkaan kuuluu olennaisena osana myös tonttien maanvuokraus. Kaupungin saamaan tuottoon tontista ei vaikuta se, että myydäänkö tontti vai vuokrataan, koska molemmissa tavoissa tuotto perustuu samaan markkina-arvoon. Erona on se, että myynnissä tuotto tuloutuu kerralla, kun taas vuokrauksessa se jakautuu useammalle vuodelle. Tämän vuoksi neuvotteluissa on katsottu, että tontin vuokraus on mahdollista.

Perusvuosivuokraksi muodostuu tontin markkinahinnasta laskettuna 26.040 euroa. Perusvuosivuokra sidotaan indeksiin, minkä lisäksi vuokralaisen maksettavaksi tulevat tässä vaiheessa tontin lohkomiskulut ja ennakkoliittymismaksut vesi- ja jätevesiverkostoihin.

Vuokrasopimusluonnos karttoineen on liitteenä.

Liite 7, KH 13.9.2021

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Naantalin Kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki vuokraa Kesko Oyj:lle, omaan tai perustettavan yhtiön lukuun, Naantalin kaupungin Karvetin kaupunginosaas sijaitsevan liikerakennusten korttelialueen (KL) mukaisen tontin 529-14-26-1;

- perusvuosivuokrana peritään 26.040 euroa;
- muutoin noudatetaan oheisen vuokrasopimusluonnoksen mukaisia vuokraehtoja; ja
- kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä muutoksia vuokrasopimusluonnokseen.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.