

## Isosuon alueelta määräalojen vuokraaminen Palovuoren Kivi Oy:lle

Kaupunginhallitus 30.05.2022 § 173  
665/10.00.02.01/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalın kaupungin Tekniset palvelut on käynyt neuvotteluja Palovuoren Kivi Oy:n kanssa määräalojen vuokraamisesta Isosuon alueelta. Yrityksellä on alueella määräaikainen vuokrasopimus, joka on tehty 7.6.2011, ja joka on voimassa 7.6.2022. Sopimus tehty yrityksen ja alueen entisen omistajan välillä. Alue on tullut Naantalın kaupungin omistukseen vaihtokirjan perusteella.

Vanha vuokra-alue ulottuu Naantalın kaupungin Ladvon kaupunginosan korttelin 1 tontin 4, (Kt. 529-024-0001-0004) korttelin 3 tontin 1 (Kt. 529-024-0003-0001 sekä Louhikkokatu-nimen katualueen (Kt. 529-024-9901-1001) alueille. Tekniset Palvelut onkin pyrkinyt sopimaan yrityksen kanssa vuokra-alueesta, joka soveltuu paremmin olemassa oleviin kiinteistörajoihin.

Yritykselle esitetäänkin vuokrattavaksi kaksi eri määräalaa: suurempi määräala pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ja pienempi lyhytaikaisella vuokrasopimuksella.

Määräala, joka vuokrataan ajalle 8.6.2022 – 31.5.2037, on kooltaan n. 2,96 ha sijoittuen tontin 529-024-0001-0004 alueelle ja se osoitetaan 11.12.2019 vahvistuneessa Isosuon asemakaavassa ja asemakaavanmuutoksessa (Ak-319) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-5). Yrityksellä ei ole tarvetta tontin pohjoisosalle, joten se voidaan jättää pois vuokrasopimuksesta.

Määräala, jonka vuokra-aika alkaa 8.6.2022 ja jatkuu toistaiseksi kolmen (3) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, kuitenkin enintään 31.5.2028 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta, on kooltaan n. 1.635 m<sup>2</sup> sijoittuen yleisen alueen 529-024-9901-1001 alueelle. Alue osoitetaan 11.12.2019 vahvistuneessa Isosuon asemakaavassa ja asemakaavanmuutoksessa (Ak-319) Louhikkokatu-nimiseksi katualueeksi. Vuokra-aika on lyhyempi, minkä lisäksi sopimukseen on kirjattu lyhyt irtisanomisaika, sillä kyse on asemakaavan mukaisesta katualueesta. Kadun rakentaminen tulee ajankohtaiseksi, mikäli tontti 529-024-0003-0001 halutaan ottaa kaavanmukaiseen käyttöön. Alue on lisäksi rajattu siten, että se osa Louhikkokadun katualueesta, jolle osoitetaan kaavassa liittymäkielto, jää kaupungin hallintaan. Tällöin maanvuokrasopimus tai liittymäkielto eivät vaikeuta tontin käyttöönoton kannalta välttämättömän katualueen rakentamista tarvittaessa nopeallakin aikataululla.

Vuokra-alueet luovutetaan käytettäväksi vuokralaisen harjoittamaan teollisuus-, maa- ja kiviaines- ja varastointitoimintaan. Koska pääasiallinen toiminta koostuu maa- ja kiviaineksen irrottamisesta ja varastoinnista, esitetään alueen pääoma-arvoksi 7 €/m<sup>2</sup>. Tämä on sama arvo, jolla syksyllä 2021 vuokrattiin lähitoltta määräala vastaavaan käyttöön (KH 18.10.2021 § 411). Arvo on alempi kuin Kaupunginhallituksen päättämä Isosuon alueella normaaliin teollisuus- ja varastokäyttöön tarkoitettu

pääoma-arvo 10 €/m<sup>2</sup>, mutta koska määräalalle ei kohdistu vuokra-aikana merkittävää rakennustoimintaa, vaan lähinnä maa-aineksiin liittyvää toimintaa, on alempi pääoma-arvo perusteltavissa.

Perusvuosivuokraksi muodostuu tällöin suuremmalla määräalalla 12.857,25 euroa ja pienemmällä määräalalla 709,60 euroa.

Kaupunki tulee perimään louhintamaksua louhitusta kalliosta 0,4 euroa per louhittu kiintokuutiometri, minkä lisäksi alueella tällä hetkellä oleva hyötypuusto on kirjattu vuokrasopimuksissa kaupungin omaisuudeksi, jonka kaupunki tulee korjaamaan pois kustannuksellaan vuokralaisen haettua alueelle maisematyöluvan. Myös em. asiat on huomioitu vuokranhinnoittelussa.

Palovuoren Kivi Oy tulee harjoittamaan alueella luvanvaraista toimintaa, josta mahdollisesti koituu haittoja ympäristöön. Kaupunki edellyttää, että yritys hankkii toiminnalleen kaikki tarvittavat luvat ja että yritys pyrkii vähentämään toiminnastaan koituvia haittoja. Mikäli yritys ei saa toiminnalleen tarvittavia lupia, on vuokrasopimukseen kirjattu yrityksen oikeus irtisanoa sopimus lyhyellä irtisanomisajalla tai neuvotella vuokra-alueen uudesta rajauksesta.

Oheismateriaali

- Vaihtokirja Naantalin kaupungin ja Juhani Suojasen välillä.

Vuokrasopimukset karttaliitteineen ovat liitteinä.

Liitteet A9 - A10, KH 30.5.2022

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki vuokraa Palovuoren Kivi Oy:lle liitekartan A mukaisen määräalan tontista 529-024-0001-0004, kooltaan n. 2,96 ha, ajalle 8.6.2022-31.5.2037, liitteinä olevan maanvuokrasopimuksen A mukaisin ehdoin. Perusvuosivuokraksi sovitaan 12.857,25 euroa.

- Naantalin kaupunki vuokraa Palovuoren Kivi Oy:lle liitekartan B mukaisen määräalan yleisestä alueesta 529-024-9901-1001, kooltaan n. 1.635 m<sup>2</sup>, alkaen 8.6.2022 ja jatkuen toistaiseksi kolmen (3) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, kuitenkin enintään 31.5.2028 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta, liitteinä olevan maanvuokrasopimuksen B mukaisin ehdoin. Perusvuosivuokraksi sovitaan 709,60 euroa.

- Mikäli alueella tullaan suorittamaan kallionlouhintaa, peritään vuokralaiselta korvausta 0,4 euroa per louhittu kiintokuutiometri. Lisäksi alueen hyötypuusto jää kaupungin omaisuudeksi.

- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä muutoksia vuokrasopimusluonnoksiin.

Kokouskäsittely

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

Merkittiin, että kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja Jan Lindström poistui yhteisöjäävinä tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli jäsenyys naapurikiinteistön omistajan TSE Oy:n hallituksessa.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.