

Suostumus vuokraoikeuden siirtoon Aura Mare Oy:ltä VG-Port Oy:lle, Navire, Puhdistamontie

117/10.01.03/2016

Tekninen lautakunta 16.03.2016 § 26

Kaupunginlakimies Turo Järvinen 4.3.2016:

Naantalin kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.2.2016 § 12 kiinteistön kaupan Aura Mare Oy:lle / perustettavan yhtiön lukuun Kukolan teollisuusalueen rannasta.

Kauppaa koskevien neuvottelujen yhteydessä ostaja ilmoitti olevansa kiinnostunut vuokraamaan varastokäyttöön myös välittömästi kaupan kohteen pohjoispuolella sijaitsevan alueen, jolla on vanhoja teollisuushalli- ja varastokatosrakennelmia. Alue on Kukolan teollisuusalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osan 1 alueella merkinnällä EV suojaviheralue.

Neuvottelujen perusteella laaditun vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi vuokralaisen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiin tukitoimintoihin ja alueella kulkemiseen, liikennöintiin sekä varastointiin olemassa olevaa rakennuskantaa hyödyntäen.

Vuokra-alueen käytöstä, sen parantamisesta, kulkuväylien tekemisestä tai muista vuokralaisen toimista ei saa aiheutua maan pilaantumista, sen siirtymistä eikä puhdistamisvelvoitteita tai kustannuksia vuokranantajana olevalle Naantalin kaupungille.

Vuokralainen on velvollinen tämän sopimuksen mukaisen vuokra-ajan loppuun mennessä purkamaan vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset. Rakennusten ja rakennelmien purkamisvelvoite on huomioitu kohteen vuokran määrässä. Vuokra-alueen pinta-ala on noin 6 865 m² ja vuokra-aika 10 vuotta. Luonnos maanvuokrasopimuksesta liitekarttoineen on oheistettu.

LIITE A12, TEKLA 16.3.3016

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta hyväksyy liitteen mukaisen vuokrasopimuksen Naantalin kaupungin ja Aura Mare Oy:n / perustettavan yhtiön lukuun välillä. Samalla tekninen lautakunta valtuuttaa teknisen johtajan ja lautakunnan sihteerin puolestaan allekirjoittamaan sopimuksen. Lisäksi lautakunta oikeuttaa ympäristöviraston tekemään sopimukseen tarvittaessa pieniä teknisiä muutoksia.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm 23.9.2021:

Aura Mare Oy on anonut saada jatkaa Naantalin kaupungin 106. kaupunginosan (Kukola) asemakaavan Ak-332 ”Kukolan teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos osa 1” mukaiselle EV-alueelle sijoittuvan, noin 6.865 m2 suuruisen maa-alueen vuokrausta. Vuokra-alue sijaitsee osoitteessa Puhdistamontie 5.

Anoja hallitsee aluetta 19.4.2016 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella. Vuokrankausi käsittää 1.7.2016 – 30.6.2026 välisen ajan.

Anoja on hakenut alueelle asemakaavan muutosta sekä ilmaissut kiinnostuksen ko. alueen taikka sen osan ostamiseksi tulevaisuudessa. Alueen asemakaavan muutoksesta ja tulevaisuuden kehittämisestä on käyty neuvotteluita anojan, Naantalin kaupungin Teknisen toimen sekä Naantalin kaupunginjohdon kanssa. Anojan tavoitteena on kehittää vuokra- aluetta pidemmällä aikavälillä mm. kunnostamalla rakennuksia ja päällystämällä alueen teitä. Investointien edellytyksenä on vuokra-alueen hallinnan turvaaminen vähintään investointien taloudelliseksi pitoajaksi.

Noin 6.865 m2 suuruisen alueen maanvuokrausta aiempaa vastaavaan käyttötarkoitukseen - ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiin tukitoimintoihin ja alueella kulkemiseen, liikennöintiin sekä varastointiin, olemassa olevaa rakennuskantaa hyödyntäen - voidaan uudistaa siten, että vuokratuottoa jatketaan viidellätoista (15) vuodella 30.6.2041 asti.

Vuokrasopimuksen kohdan 2.2 mukaisesti uudelleenvuokrauksen yhteydessä vuokranantajalla on oikeus päättää uudesta vuokrasta. Luonnonmaan sataman maapohjan käypää arvoa on arviotu ulkopuolisen arviomiehen (Catella Property Oy 4.12.2015) toimesta Naantalin kaupungin ja Aura Mare Oy:n / perustettavan yhtiön lukuun vuonna 2016 tehdyn naapurikiinteistön kaupan yhteydessä. Oleva vuosivuokra ja arvio huomioiden vuokra-alueen uudeksi perusvuosivuokraksi vahvistetaan 3.830 €. Vuokran hinnoittelussa alentavana tekijänä on huomioitu alueen nykyinen, kaavan mukainen käyttötarkoitus suojaviheralueena (EV) sekä alueen rakennusten ja rakennelmien purkamisvelvoite.

Muilta osin maanvuokrasopimusta jatketaan entisin ehdoin.

LIITE A13, TEKLA 29.9.2021

OHEISMATERIAALI: Maanvuokrasopimus ja Aura Mare Oy:n anomus 21.9.2021

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että:

- noin 6.865 m2 suuruisen maa-alueen vuokrausta Aura Mare Oy:lle jatketaan 30.6.2041 asti;
- uudeksi perusvuosivuokraksi vahvistetaan 3.830 €; ja
- muutoin noudatetaan liitteenä olevia maanvuokrasopimusehtoja.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.
Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Tekninen lautakunta 14.09.2022 § 91
955/10.00.02.01/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi 5.9.2022:

Naantalin kaupunki on Teknisen lautakunnan päätöksellä 29.9.2021 § 111 jatkanut Aura Mare Oy:n ja Naantalin kaupungin välistä maanvuokrasopimusta 30.6.2041 saakka. Maanvuokrasopimus käsittää n. 6.865 m²:n suuruisen alueen, joka on osoitettu 11.5.2015 lainvoimaiseksi tulleessa Kukolan teollisuusalueen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa Suojaviheralueeksi (EV).

Vuokralainen on esittänyt 8.8.2022 pyynnön siirtää maanvuokrasopimus saman konsernin VG-Port Oy:n nimiin. Vuokrasopimuksen kohdan 5.2 ”Vuokraoikeuden siirto” perusteella vuokraoikeuden siirtämiseen vaaditaan kaupungin kirjallinen suostumus.

Koska kyseessä on konsernin sisäinen omistusjärjestely, ei vuokraoikeuden siirrolla ole vaikutusta Naantalin kaupungin oikeusasemaan. Kaupunki voi täten antaa suostumuksen vuokraoikeuden siirtämiseen.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle, eli kaupungille, maanvuokrasopimuksen vastuisiin ja velvoitteisiin liittyvät tietonsa. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Oheismateriaali: Anomus, Maanvuokrasopimus (TekLa 16.3.2016 § 23), Maanvuokrasopimuksen lisälehti (TekLa 29.9.2021 § 111)

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää, että:
- Naantalin kaupunki antaa vuokranantajan suostumuksen 6.865 m² suuruisen alueeseen kohdistuvan vuokraoikeuden siirtoon Aura Mare Oy:ltä VG-Port Oy:lle.

Päätös

Teknisen johtajan päätösehdotus hyväksyttiin.