

Luolalan alueelta T-2-tontin 529-008-0014-0001 sekä määräalojen tiloista 529-418-0003-0005 ja 529-422-0005-0007 myyminen osoitteessa Prosessikatu

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 370
1271/10.00.02.01/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Ahola Transport Oy on jättänyt kaupungille hakemuksen n. 2 hehtaarin suuruisen alueen ostamisesta. Alue sijaitsee Luolalan teollisuusalueella ja käsittää kaupunginvaltuuston 4.6.2007 hyväksymän Luolalan teollisuusalueen asemakaavanmuutoksen (Ak-291) Naantalin kaupungin Luolalan kaupunginosan korttelialueen 14, joka on osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2). Alueelle on muodostettu tontti 529-008-0014-0001, pinta-alaltaan 5.004 m², minkä lisäksi korttelialue käsittää kaksi määräalaa maarekisteritiloista: 185 m²:n suuruisen määräalan Naantalin kaupungin Luolalan kylä tilasta Luolala I Rnro 3:5 (Kt. 529-418-0003-0005) ja 14.795 m²:n suuruisen määräalan Naantalin kaupungin Kuloisten kylän tilasta Perälä Rnro 5:7 (Kt. 529-422-0005-0007). Korttelialueen yhteenlaskettu pinta-ala on siis 19.984 m², jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 9.992 k-m².

Ahola Transport Oy suunnittelee alueelle sähköisen kuljetuskaluston latauksen, säilytyksen ja ylläpidon mahdollistavaa kokonaisuutta. Lisäksi hankkeeseen tulee kuulumaan uusia lepotiloja kuljettajille sekä mahdollisesti myös muihin vaihtoehtoisiin uuden sukupolven ympäristöystävällisiin polttoaineisiin, esimerkiksi vetyteknologiaan, liittyviä toimintoja. Hanke on suunniteltu toteutettavaksi vaiheittain seuraavien 3-10 vuoden aikana.

Ahola Transport Oy on merkittävä toimija Luolalan teollisuusalueella. Tällä hankkeella yritys pyrkii vastaamaan uusien energiaratkaisujen tarpeeseen tulevaisuuden kuljetustoiminnassa. Yritys kokee tärkeäksi suunnata kuljetuskaluston käyttövoima fossiilisten polttoaineiden sijaan ympäristöystävällisiin, uuden sukupolven energiaratkaisuihin. Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa kuljetuskaluston sähköistäminen on merkittävimmässä roolissa, sillä sähköteknologian osalta ovat kuljetuskaluston valmistajat edenneet uuden sukupolven energiaratkaisujen kehitystyössä pisimmälle.

Alueen luovutusehdoista

Teollisuustonttien tavanomaisista luovutusehdoista poiketen rakentamisvelvollisuus asetetaan normaalia selvästi vähäisemmäksi. Kaupunginhallituksen teollisuustonttien luovutusehtoja koskevan päätöksen mukaan (KH 13.8.2018 § 276) rakentamisvelvollisuudeksi muodostuisi 3.997 k-m². Nyt rakentamisvelvollisuudeksi on kuitenkin asetettu 1.000 k-m². Tekniset palvelut perustelee poikkeamista hankkeen kehityspotentiaalilla, elinkeinopoliittisilla syillä sekä synergiaeduilla; Toteutuessaan suunnitellusti tämä useampaa tulevaisuuden energiamuotoa edistävä hanke luo positiivista vetovoimaa niin Naantalin kaupungille kuin koko kuljetusalalle Lounais-Suomessa.

Elinkeinopoliittisesti on järkevää saada pitkään tarjolla olleita tonttialueita kaavan mukaiseen käyttöön poiketen yleisistä tontinluovutusehdoista, mikäli poikkeaminen ei tuota perusteetonta tai kiellettyä hyötyä tontinsaajalle. Kyseinen Luolalan tonttialue on ollut useita vuosia tarjolla vailla suurta kiinnostusta. Alueen itäosaan oli tulossa yritys loppuvuodesta 2021, mutta tämä hanke kariutui. Tontin luovutusarvo on riippumaton tontin rakentamisvelvollisuudesta, joten Ahola Transportin ei voida katsoa hyötyvän taloudellisesti alempitasoisesta rakentamisvelvollisuudesta. Kyseessä ei täten ole kielletyksi katsottava tukimuoto.

Luolalan teollisuustonttien hinnoittelusta on päätetty kaupunginvaltuustossa 30.3.2015 § 14. Kyseisen päätöksen mukaan luovutettavan korttelialueen arvo on 10 €/m².

Kauppahinnaksi muodostuu tällöin 199.840 euroa. Tämän lisäksi ostajan maksettavaksi tulevat tässä vaiheessa olemassa olevan tontin lohkomiskulut ja ennakkoliittymismaksut vesi- ja jätevesiverkostoihin.

Hankkeen merkitys Naantalın kaupungille/yritysvaikutusten arviointi

Ahola Transportin pyrkimys rakennuttaa raskaan kuljetuskaluston tulevan sukupolven polttoaineiden käytön mahdollistava kokonaisuus Luolalaa tuottaa toteutuessaan merkittäviä synergiaetuja niin Naantalın kaupungille kuin myös esimerkiksi Naantalın satamalle. Merkittävin etu liittyy raskaan kuljetuskaluston sähkölatausalueeseen.

Naantalın satamaan kulkeva E18-tie kuuluu Euroopan Unionin TEN-T-ydintieverkkoon. Tähän ydintieverkkoon tulee valmistelussa olevan Euroopan Parlamentin ja Neuvoston Vaihtoehtoisten polttoaineiden infrastruktuurin käyttöönotosta annettavan asetuksen (EU COD 2021/0223) mukaan sijoittaa vuoteen 2026 mennessä enintään 60 kilometrin välein sähkölatausalue, jossa on vähintään kaksi raskaalle kalustolle suunniteltua vähintään 800 kilowatin antotehon tarjoava latauspistettä. Tämä latausalue voidaan sijoittaa Ahola Transportin hankealueelle, jolloin esimerkiksi Naantalın satamaan ei tarvitsisi rakentaa erillistä latausaluetta. Latausalueen toteuttamisesta on kaupunkikirjassa erillinen ehto. Asetuksen mukainen latausalue on ehdoton kilpailuetu koko Luolalan teollisuusalueelle ja myös Naantalın satamalle, sillä myös raskas liikenne tulee sähköistymään voimakkaasti lähitulevaisuudessa. Tällöin asetuksen mukaisten latausasemien läheisyys tulee näyttelemään merkittävää roolia siinä, mihin kuljetusyritykset tai kuljetuspalveluita tarvitsevat yritykset sijoittuvat. Ahola Transportin hanke toteutuessaan merkitsee myös sitä, että kaupungin ei tarvitse huolehtia raskaan kaluston latausaseman saamisesta TEN-T-ydinverkon varrelle Naantaliin.

Lisäksi Ahola Transportin hankkeeseen kuuluu mm. kuljetuskaluston säilytyksen, huollon ja kuljettajien lepomahdollisuuksien parantamista, jotka omalta osaltaan tuottavat synergiaetuja ulkopuolisille toimijoille. Tämän suhteen on huomioitava myös, että valmistelussa oleva Euroopan Parlamentin ja Neuvoston unionin suuntaviivoista Euroopan laajuisen liikenneverkon kehittämiseksi annettava asetusta (EU COD 2021/0420) edellyttää turvallisia ja valvottuja pysäköintialueita raskaalle liikenteelle TEN-T-ydinverkolle vähintään 100 kilometrin välein 31.12.2040 mennessä. Vaikka tämä vaatimus ei olekaan tällä hetkellä ajankohtainen, voidaan Ahola Transportin suunnitelmaa pitää askeleena vaatimuksen mukaisen pysäköintialueen toteuttamiselle.

Edellä todetun nojalla voidaan katsoa, että tavallisuudesta poikkeavalle rakentamisvelvollisuudelle on perusteita.

Luovutusmenettelystä

Alueella on tällä hetkellä voimassa pellonvuokrasopimus, joka päättyy 31.12.2022. Tämän vuoksi lopullisen kauppakirjan allekirjoitus tulee järjestää vuoden 2023, jotta alue voidaan luovuttaa vapaana rasitteista. Kauppakirja tullaan tekemään Ahola-konsernin kiinteistöistä vastaavan AT-Fastighets Oy:n kanssa joko suoraan AT-Fastighets Oy:n nimiin tai vaihtoehtoisesti perustettavan tai nimeämänsä yhtiön/yhtiöiden lukuun. Ostaja on ilmoittanut harkitsevansa maaperätutkimusten teettämistä alueella, jonka vuoksi kauppakirjojen allekirjoitusajaksi ehdotetaan kuutta kuukautta. Ennen allekirjoittamista ostajalla olisi oikeus suorittaa kustannuksellaan ja vastuullaan alueella pohjatutkimuksia.

Koska luovutukseen sisältyy merkittävä poikkeama yleisistä luovutusehdoista rakentamisvelvollisuuden osalta, katsotaan päätösvaltaiseksi toimielimeksi kaupunginhallitus.

Kauppakirjaluonnos karttoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 19.12.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin Kaupunginhallitus päättää, että

- Naantalin kaupunki myy AT-Fastighets Oy:lle; omaan, perustettavan tai nimeämänsä yhtiön/yhtiöiden lukuun, Naantalin kaupungin Luolalan kaupunginosassa sijaitsevan Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-2) mukaisen tontin 529-008-0014-0001, määräalan Naantalin kaupungin Luolalan kylän tilasta Luolala I Rnro 3:5 (Kt. 529-418-0003-0005) sekä määräalan Naantalin kaupungin Kuloisten kylän tilasta Perälä Rnro 5:7 (Kt. 529-422-0005-0007). Kaupan kohteen yhteenlaskettu pinta-ala on 19.984 m² ja se on osoitettu liitteenä olevalla kartalla
- Kauppahintana on 199.840 euroa.
- Muutoin noudatetaan oheisen kauppakirjaluonnoksen mukaisia ehtoja.
- Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava kuuden kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.
- Ennen kauppakirjan allekirjoitusta ostajalla on oikeus suorittaa kustannuksellaan ja vastuullaan alueella pohjatutkimuksia.
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaan vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Kokouskäsittely

Keskustelun aikana kaupunginjohtaja päätti tarkistaa pohjaehdotusta seuraavasti:

Naantalin Kaupunginhallitus päättää, että

- Naantalin kaupunki myy AT-Fastighets Oy:lle; omaan, perustettavan tai nimeämänsä yhtiön/yhtiöiden lukuun, Naantalin kaupungin Luolalan kaupunginosassa sijaitsevan Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T-2) mukaisen tontin 529-008-0014-0001, määräalan Naantalin kaupungin Luolalan kylän tilasta Luolala I Rnro 3:5 (Kt. 529-418-0003-0005) sekä määräalan Naantalin kaupungin Kuloisten kylän tilasta Perälä Rnro 5:7 (Kt. 529-422-0005-

0007). Kaupan kohteen yhteenlaskettu pinta-ala on 19.984 m² ja se on osoitettu liitteenä olevalla kartalla

- Kauppahintana on 199.840 euroa.

- Muutoin noudatetaan oheisen kauppakirjaluonnoksen mukaisia ehtoja.

- Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava kuuden kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaistumisesta.

- Ennen kauppakirjan allekirjoitusta ostajalla on oikeus suorittaa kustannuksellaan ja vastuullaan alueella pohjatutkimuksia

-Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaan muutoksia. Kauppakirjaan lisätään määräaika latausinfran rakentamisvelvoitteen toteutukselle.

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

Päätös

Kaupunginjohtajan tarkennettu ehdotus hyväksyttiin.