

Maakauppa Tupavuoren alueella Naantalin kaupungin ja Neste Oyj:n välillä

Kaupunginhallitus 27.11.2023 § 332
1024/10.00.01.03.00/2023
31/10.00.02.01/2022

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa

Neste Oyj omistaa laajan asemakaavoitetun teollisuusalueen Naantalissa Satama-Tupavuoren kaupunginosassa. Alueella toimi vuodesta 1957 Neste Oyj:n öljynjalostamo, jonka toiminta päättyi maaliskuussa 2021 ja alue siirtyi terminaali- ja satamakäyttöön. Jalostamotoiminnan päättymisen jälkeen Naantalin kaupunki ja Neste Oyj ovat neuvotelleet sellaisen alueen hankkimisesta kaupungin omistukseen, joka ei ole tarpeen Neste Oyj:n terminaali- ja satamakäytössä. Potentiaalisesti alueeksi katsottiin reilun 20 hehtaarin alue Tupavuoresta. Vaikka tämä alue on osa kaavoitettua teollisuusaluetta, ei se ole ollut öljynjalostamon käytössä ollutta aluetta, vaan luonnontilainen ns. "takamaa". Alueelle kohdistuu lunastustoimituksissa perustettuja rasiitteita, joiden nojalla alueelle on sijoitettu laajoja pysyvän käyttöoikeuden johtokäytäviä voiman- ja tiedonsiirtolinjoille.

Naantalin kaupungin intressinä on ollut alueen hankkiminen siitä lähtien, kun Neste Oyj keskittyi alueella terminaali- ja satamatoimintaan. Kaupunki on katsonut, että sillä on paremmat vaikutusmahdollisuudet korvaavan teollisuustoiminnan sijoittumiseen alueelle, mikäli alueen omistus on kaupungilla. On myös tunnistettu, että kaupungin omistama välittömästi hyödynnettävissä oleva teollisuustonttivaranto Manner-Naantalissa on erittäin vähäinen, eikä millään tavoin vastaa kysyntää, joka kaupunkiin kohdistuu erityisesti vihreän siirtymän energiahankkeiden osalta. Lisäksi kaupungin omistama maa on nähty investointeja suunnittelevien taholta yksityisomisteista maata kiinnostavammaksi esimerkiksi siitä syystä, että mahdolliset hankkeiden vaatimat maankäytölliset muutokset ovat yksinkertaisempia edistää ja saattaa päätökseen, jos ne kohdistuvat kaupungin omistamaan maahan yksityisomisteisen maan sijaan.

Kaupun kohde

Kaupun kohde käsittää Naantalin kaupungin Luolalan kylän tilan Huberttula Rnro 2:0 (Kt. 529-418-0002-0000) sekä määräalat Naantalin kaupungin Kauppilan kylän tiloista Väinölä Rnro 2:4 (Kt. 529-432-0002-0004) ja Kasino Rnro 3:2 (Kt. 529-432-0003-0002) ynnä määräalan Naantalin kaupungin Satama-Tupavuoren kaupunginosan korttelin 1 tontista 10 (Kt. 529-006-0001-0010). Kaupan kohteen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 21,48 hehtaaria. Rakennusoikeutta kaupan kohteella on n. 84.400 kerrosneliometriä.

Kaupun kohde on käyttötarkoitukseltaan osoitettu alueella voimassa olevassa Ympäristöministeriön 14.11.1985 vahvistamassa Tupavuoren

asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-142) suurimmilta osin Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-2). Vähäisiltä osin käyttötarkoitukseksi on osoitettu katualue sekä vesialue (W-1).

Voimassa olevan asemakaavan ohella alueen käyttöä ohjaavat voiman- ja tiedonsiirtolinjoille perustetut kiinteistörekisteriin rasiitteina merkityt pysyvät käyttöoikeudet, jotka kohdistuvat erityisesti alueen pohjois- ja luoteisosaan. Koska kyse on pysyvistä käyttöoikeuksista, eikä ole mitään odotuksia siitä, että nämä käyttöoikeudet muuttuisivat tulevaisuudessa tarpeettomiksi, on rasiitteiden alaisille alueille käytännössä mahdotonta sijoittaa minkäänlaista rakennustoimintaa, vaikka voimassa oleva asemakaava itsessään antaisikin siihen mahdollisuuden.

Lisäksi alueen eteläosassa on käytössä olevia putkirakenteita ja ilmajohtoja, joiden sijoittamisesta ei ole tehty sopimusta tai rasiitetta. Kaupunki hyväksyy näiden rakenteiden sopimuksettoman sijaitsemisen kaupan kohteella ja sitoutuu tarvittaessa pysyttämään ne, mikäli rakenteiden omistaja esittää tälle tarvetta. Pysyttäminen voidaan tehdä sopimuksellisesti tai kiinteistöön kohdistuvana rasiitteena. Kaupunki ja rakenteiden omistaja voivat myös sopia rakenteiden siirtämisestä kaupungin kustannuksella, jos rakenteet vaikeuttavat alueen kehittämistä.

Kauppahinnasta

Kaupungin ja Neste Oyj:n välisissä neuvotteluissa on päästy yhteisymmärrykseen 1.900.000 euron kauppahinnasta. Maapohjan arvoksi muodostuu tällöin noin 8,85 €/m² ja rakennusoikeiden arvoksi noin 22,50 €/krs-m². Julkisyhteisön ja yritysten välisessä kaupassa omaisuus on hankittava käypään arvoon, jottei kaupassa muodostuisi julkista tukea. Julkisia tukia koskevat periaatteet on määritelty EU:n toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) artikloissa 107-109. Valtion tuet, joiksi myös kuntien myöntämät avustukset tai muut taloudelliset edut luetaan, ovat lähtökohtaisesti kiellettyjä SEUT-sopimuksen artiklan 107 kohdan 1 perusteella.

Käyvän arvon selvittämiseksi osapuolet ovat neuvottelujen aikana tilanneet alueesta arviolausunnot kahdelta puolueettomalta kiinteistöarvioitsijalta: helmikuussa 2023 Catella Property Oy:ltä ja syyskuussa 2023 Newsec Advisory Finland Oy:ltä. Arviolausunnot ovat tämän päätösesityksen oheismateriaalina.

Kauppahinta vastaa arviolausuntojen perusteella muodostettua alueen käypää arvoa lausuntojen tarkkuus huomioiden. Kauppahinnassa ei täten ole mukana SEUT-sopimuksen tarkoittamaa julkista tukea.

Kaupan erityisistä ehdoista

Kaupan kohde itsessään on pääasiassa luonnontilaista, rakentamatonta aluetta, joten kauppakirjaan on kirjattu, ettei kaupan kohteella ole sellaisia jätteitä tai aineita, joka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kuitenkin kaupan kohteen lähialueilla on harjoitettu sellaista toimintaa, josta on saattanut aiheutua mainittua pilaantumista. Erityisesti kaupan kohteen länsipuolinen Neste Oyj:n omistukseen jäävä entinen maankaatopaikka on tunnistettu riskikohteeksi. Tämän vuoksi on neuvotteluissa sovittu, että mikäli kaupan kohteella tulevaisuudessa tapahtuva rakennustoiminta aiheuttaa maankaatopaikan mahdollisen pilaantuneen aineksen puhdistamistarpeen esimerkiksi vedenvirtauksen muuttuessa, vastaa vahinkojen aiheuttaja näistä kunnostuskustannuksista.

Lisäksi on sovittu, että mikäli kaupan kohteena olevalta alueelta kuitenkin löytyy pilaantunutta ainesta, joka joudutaan ympäristönsuojelulain mukaisesti puhdistamaan, vastaa Neste Oyj puhdistamiskustannuksista korkeintaan kauppahinnan verran.

Kaupunki hyväksyi neuvotteluissa nämä erityisehdot, koska riski niiden vuoksi kaupungille tulevaisuudessa kohdistuvista kustannuksista katsottiin vähäiseksi. Tehtyjen maaperä- ja hydrologiaselvitysten perusteella tulevaisuudessa tapahtuvat rakennustyöt kaupan kohteena olevalle alueelle eivät kohdistu vaikutuksia sille Neste Oyj:n omistuksessa pysyvälle alueelle, joka on mahdollisesti pilaantunut. Samaten arvioitiin, että mikäli kaupan kohteelta kuitenkin löytyy pilaantunutta ainesta, joka ympäristönsuojelulain mukaisesti on pakko puhdistaa ennen alueelle kohdistuvia rakennustoimia, olisivat näistä puhdistustoimista koituvat kustannukset suurella todennäköisyydellä kauppahintaa alemmat, jolloin kustannukset pysyisivät kokonaisuudessaan Neste Oyj:n vastuulla.

Kauppakirjassa on myös sovittu, että kaupunki huolehtii kustannuksellaan kaupan kohteen sisään jäävän aidan osuuden siirtämisestä uudelle kiinteistöjen rajalle. Aidan siirto täytyy toteuttaa mm. TUKESin edellyttämien standardien sekä Neste Oyj:n asettamien kohtuullisten vaatimusten mukaisesti, joiden yksityiskohdista kaupunki ja Neste Oyj sopivat tarkemmin erikseen. Aidan siirtokustannuksiksi on arvioitu noin 250.000 euroa.

Lisäksi kauppakirjaan on kirjattu osapuolten tämänhetkinen käsitys Raisio-Naantali-voimajohdon siirtokapasiteetin lisäämishankkeesta ja sen vaikutuksista voimajohdon pysyviin käyttöoikeuksiin kaupan kohteella ja lähialueilla.

Päätösvallasta

Kiinteistökauppa vaatii toteutuakseen sekä Naantalın kaupungin että Neste Oyj:n päätösvaltaisen toimielimen päätökset. Kaupungin osalta kiinteistökauppaan tulee osoittaa 1.900.000 euron lisämääräraha talousarvion investointiosaan; hallintopalvelujen hankkeeseen ”Maanosto”, sillä kiinteistökaupan kauppahinta on suurempi kuin maanhankintaan käytettävissä olevat myönnettyt varat. Lisämäärärahan tarpeen vuoksi kaupungin päätösvaltainen toimielin on Naantalın kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

Oheismateriaalit:

- Arviolausunnot Catella Property Oy, 28.2.2023 & Newsec Advisory Finland Oy, 11.9.2023. (Salainen; Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)
- Puustoarvio (Lounametsä)

Liitteet:

- Kauppakirjaluonnos liitekarttoineen.
- Luontoselvitys / Biodiversiteettitarkastelu (Sweco)
- Tutkimusraportti maaperän pilaantuneisuudesta (Sitowise)
- Yhteenvetoraportti geoteknisestä ja hydrologisesta tarkastelusta (Afry)

Liitteet 1-4, KH 27.11.2023

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus esittää Naantalin kaupunginvaltuustolle päätettäväksi, että:

- Naantalin kaupunki ostaa Neste Oyj:ltä liitekartalla osoitetun n. 21,48 hehtaarin alueen, joka käsittää Naantalin kaupungin Luolalan kylän tilan Huberttula Rnro 2:0 (Kt. 529-418-0002-0000) sekä määräalat Naantalin kaupungin Kauppilan kylän tiloista Väinölä Rnro 2:4 (Kt. 529-432-0002-0004) ja Kasino Rnro 3:2 (Kt. 529-432-0003-0002) ynnä määräalan Naantalin kaupungin Satama-Tupavuoren kaupunginosan korttelin 1 tontista 10 (Kt. 529-006-0001-0010).
- Kauppahintana on 1.900.000 euroa.
- Kaupunginvaltuusto myöntää talousarvion investointiosalle; hallintopalvelujen hankkeeseen ”Maanosto”, 1.900.000 euron lisämäärärahan, joka käytetään nyt päätettävässä kiinteistökaupassa Neste Oyj:n kanssa.
- Kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen lainvoimaistumisista.
- Muutoin noudatetaan oheisen kauppakirjaluonnoksen mukaisia ehtoja; sekä
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä teknisuontoisia muutoksia kauppakirjaluonnokseen.

Kokouskäsitely

Keskustelun aikana kaupunginjohtaja tarkensi pohjaehdotustaan seuraavasti:

Naantalin kaupunginhallitus esittää Naantalin kaupunginvaltuustolle päätettäväksi, että:

- Naantalin kaupunki ostaa Neste Oyj:ltä liitekartalla osoitetun n. 21,48 hehtaarin alueen, joka käsittää Naantalin kaupungin Luolalan kylän tilan Huberttula Rnro 2:0 (Kt. 529-418-0002-0000) sekä määräalat Naantalin kaupungin Kauppilan kylän tiloista Väinölä Rnro 2:4 (Kt. 529-432-0002-0004) ja Kasino Rnro 3:2 (Kt. 529-432-0003-0002) ynnä määräalan Naantalin kaupungin Satama-Tupavuoren kaupunginosan korttelin 1 tontista 10 (Kt. 529-006-0001-0010).
- Kauppahintana on 1.900.000 euroa.
- Kaupunginvaltuusto myöntää vuoden 2024 talousarvion investointiosalle; hallintopalvelujen hankkeeseen ”Maanosto”, 1.900.000 euron lisämäärärahan, joka käytetään nyt päätettävässä kiinteistökaupassa Neste Oyj:n kanssa.
- Kaupunginvaltuusto myöntää lainanottovaltuuden lisäystä vuoden 2024 talousarvion kohtaan ”rahoitus, lyhytaikaisten lainojen muutos” 1.900.000 euroa. Tämän jälkeen lyhytaikaisten lainojen lisäys vuonna 2024 on yhteensä 4.846.480 euroa.
- Kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa kaupunginvaltuuston päätöksen lainvoimaistumisista.
- Muutoin noudatetaan oheisen kauppakirjaluonnoksen mukaisia ehtoja; sekä
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä teknisuontoisia muutoksia kauppakirjaluonnokseen.

Merkittiin, että 2. varapuheenjohtaja Kimmo Aho poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi

palvelussuhdejäävinä. Esteellisyyden perusteena on toimiminen pääluottamusmiehenä Neste Oyj:ssä.

Päätös

Kaupunginjohtajan tarkennettu ehdotus hyväksyttiin.