

Luolalan alueelta KM-1-tontin 529-008-0004-0006 Noutokatu 6 vuokraaminen

Kaupunginhallitus 18.03.2024 § 70
241/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunki on käynyt neuvotteluja Vehmaan PK-Puu Oy:n kanssa Luolalan kaupunginosan kortteliin 4 tontin 6 (Kt. 529-008-0004-0006) vuokraamisesta. Tontille tulitaiiin toteuttamaan uudet nykyaikaiset toimitilat puutavara- ja rakennustarvikekaupalle, joka tällä hetkellä toimii Taimon kaupunginosassa.

Tontin pinta-ala on 9.998 m² ja rakennusoikeus noin 3.999 krs-m². Tontti on Naantalin kaupunginvaltuuston (KV 13.11.2023 § 75) hyväksymässä E18 Turun Kehätie / Naantali asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa (Ak-370) osoitettu Liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön / -yksiköitä tilaa vaativan erikoistavarakaupan (Esim. rauta-, kodinkone-, puutarha-, auto- ja venekauppa) tarpeisiin (KM-1). Lisäksi alueelle saa sijoittaa muita liike-, palvelu-, toimisto- ja varastotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan /elintarvikkeiden myymälätiloja.

Koska tontti ei ole ollut vapaasti tarjolla, tulee sen käypä hinnoittelu selvittää luotettavasti. Tähän tarkoitukseen voidaan käyttää ulkopuolista, puolueetonta asiantuntijaa sekä edustavia vertailukauppoja. Tontin hinnoittelu perustuu Newsec Valuation Oy:n vuonna 2023 laatimaan Naantalin yritysalueiden hintatason määrittämiseen, OP-Kodin vuonna 2022 laatimaan arviolausuntoon poistuneen kaavan mukaisesta K-1-tontista 529-008-0004 sekä vuonna 2021 tehtyyn Karvetissa sijaitsevan KL-1-tontin 529-014-0026-0001 vuokrauspäätökseen (KH 13.9.2021 § 354).

Näiden perusteella tontin arvoksi on sovittu 120 €/krs-m², jolloin perusvuosivuokraksi muodostuu 29.754 euroa. Vuosivuokra sidotaan kaupungin normaalien sopimusehtojen mukaisesti elinkustannusindeksiin. Vuosivuokran ohella vuokralaisen maksettavaksi tulevat tontin lohkomiskulut, minkä lisäksi vuokralaisella on liittymissopimusta tehdessään velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti. Vuokraajan on sovittu alkavan vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja se päättyy 30.6.2064, ollen siten pituudeltaan noin 40 vuotta.

Koska tontin alueelta tulee ennen rakennustöiden aloittamista poistaa käytössä oleva pienjännitekaapeli, on sovittu, että vuotuisesta vuokrasta peritään 50 % siihen asti, kunnes uudisrakennustöistä toimitetaan kaupungille aloitusilmoitus, kuitenkin enintään 31.12.2024 asti.

Yritysvaikutusten suhteen hanke on positiivinen, sillä se mahdollistaa PK-Puu Oy:n toiminnan kehittämisen ja kasvamisen Naantalissa. PK-Puu Oy:n erikoistavarakauppa on erityinen osa Kanta-Naantalin kauppapalvelujen tarjontaa ja houkuttelee ostovoimaa myös kaupungin rajojen ulkopuolelta. Toiminnan kasvaminen tuo mukanaan myös uusia työpaikkoja. Uudet toimitilat sijoittuvat näkyvälle paikalle Armonlaaksontien varteen, mikä

täydentää Luolalan alueen kaupunkikuvaa. Lisäksi toiminnan siirtyminen pois Taimosta luo mahdollisuuden kehittää nykyiselle kauppapaikalle Taimoon tiivistyvän kaupunkirakenteen mukaisen täydennysrakentamiskohteen.

Vuokrasopimusluonnos ja kartta ovat liitteenä.

Liite 1, KH 18.3.2024

Oheismateriaali:

- Newsec Valuation; Naantalin yritysalueet, hintatasojen määrittäminen 31.3.2023. (Salassa pidettävä JulKL (621/1999) § 24.1, kohta 17)
- OP Koti; Arviolausunto tontista 529-8-4-5, 9.2.2022. (Salassa pidettävä JulKL (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

- Naantalin Kaupunginhallitus päättää, että
- Naantalin kaupunki vuokraa Vehmaan PK-Puu Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Naantalin kaupungin Luolalan (8) kaupunginosan korttelin 4 tontin 6 (Kt. 529-008-0004-0006).
 - Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja päättyy 30.6.2064, ollen täten noin 40 vuotta.
 - Perusvuosivuokrana peritään 29.754 euroa.
 - Muutoin noudatetaan oheisen vuokrasopimusluonnoksen mukaisia vuokraehtoja.
 - Vuokrasopimus on allekirjoitettava neljän kuukauden sisällä päätöksen lainvoimaistumisesta, muutoin luovutuspäätös raukeaa. sekä:
 - Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.