

Tulevan liikerakennustontin 529-014-0001-0018 (KM-2) luovuttaminen Turun Osuuskaupalle Rautakadun asemakaavanmuutosalueelta Naantalin Karvetissa, os. Rautakatu 3

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 174
616/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Osapuolet Naantalin kaupunki ja Turun Osuuskauppa ovat neuvotelleet keväällä 2024 Naantalin Karvetin kaupunginosassa osoitteessa Rautakatu 3 sijaitsevan, kaupungin omistaman tulevan liikerakennustontin 529-014-0001-0018 (KM-2) vuokraamisesta Turun Osuuskaupalle kauppapaikkahanketta varten.

Turun Osuuskauppa on ostanut kauppapaikkahankkeen oikeudet huhtikuun 2024 lopulla tehdyllä kaupalla Nordic Icon Consulting Oy:ltä, joka on valtuutettuna anonut kesällä 2022 alueella vireillä olevan, vuonna 2023 käynnistetyn Rautakadun asemakaavamuutoksen (Ak-380) käynnistämistä.

Tuleva liikerakennustontti, joka vireillä olevan kaavamuutoksen mukaisesti mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen päivittäistavara-, käyttötavara- ja tilaa vaativan kaupan tarpeisiin, on pinta-alaltaan noin 31.173 m² ja sillä on rakennusoikeutta 10.000 k-m². Tulevan tontin sijainti ilmenee tämän päätösesityksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen liitteenä olevilta vuokra-alueen kartalta sekä sijaintikartalta.

Tuleva liikerakennustontti tullaan Rautakadun asemakaavamuutoksen lainvoimaistuttua muodostamaan alueen voimassa olevien asemakaavojen, Karvetin teollisuusalueen asemakaava (Ak-75) sekä E18 Turun kehätien asemakaava ja asemakaavamuutos (Ak-370) mukaisista teollisuus- ja varastorakennustontista 529-014-0001-0013 (TTV2), pinta-ala noin 28.538 m², sekä teollisuusrakennustontin 529-014-0001-0014 (TY-3) määrälästä, pinta-ala noin 2.635 m².

Nykyiseen teollisuus- ja varastorakennustonttiin 529-014-0001-0013 kohdistuu Fintermos Oy Ltd:n nimissä oleva maanvuokrasopimus 529-14-1-4-L1, jonka omistuksen siirtymisestä on sovittu erillisellä sopimuksella Turun Osuuskaupan ja Fintermos Oy Ltd:n kesken. Tämä voimassa oleva maanvuokrasopimus päätetään Rautakadun asemakaavamuutoksen lainvoimaistuttua ja uuden maanvuokrasopimuksen tullessa allekirjoitetuksi.

Nykyisen teollisuustontin 529-014-0001-0014 määrälä on voimassa olevan maanvuokrasopimuksen 529-14-1-3-L1 nojalla Naantali Steel Service Centre Oy:n hallinnassa olevaa aluetta. Kaupunki ja Naantali Steel Service Centre Oy ovat neuvotelleet kyseisen maanvuokrasopimuksen muutoksesta, jonka osana sopimuksen tarkoittamaa maanvuokra-aluetta muutetaan siten, että uuden vuokra-alueen ulkopuolelle jäävä osa aluetta muodostetaan osittain osaksi Rautakadun asemakaavamuutoksen mukaista tulevaa liikerakennustonttia ja osittain osaksi samaisessa kaavassa osoitettua tulevaa suojaviheraluetta (EV).

Vuokralaisen tarkoituksena on toteuttaa tulevalle liikerakennustontille liikerakennus, joka käsittää tilat paitsi päivittäistavarakaupalle myös erikoistavarakaupan tarpeisiin sekä erillisen ravintolarakennuksen. Vuokralainen toteuttaa tontille lisäksi suunnitelmiansa mukaisen kauppapaikan edellyttämän maantasopysäköinnin.

Osana E18 Kehätien tiesuunnittelua kaupunki vastaa kustannuksellaan alueen ympäröivästä yhdyskuntarakentamisesta pois lukien vuokralaisen kauppapaikkahankkeen edellyttämät kunnallistekniikkaratkaisut; suuntaisliittymä lounaasta (ajorata ja risteysalue) sekä hulevesilinjan putkitus itäisellä, Naantali Steel Service Centre Oy:n vastaisella rajalla. Edellä mainituista kustannuksista vastaa Rautakadun kaavam muutoksen osalta 11.9.2023 laaditun asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen vastuiden mukaisesti vuokralainen.

Rautakadun asemakaavamuutos on hyväksytty kaupunginhallituksen 27.5.2024 kokouksessa, josta se etenee hyväksymiskäsittelyn viimeiseen vaiheeseen Naantalin kaupunginvaltuuston 10.6.2024 kokoukseen. Asemakaavamuutoksen hyväksymisen ja lainvoimaistumisen tarkemmat tiedot tullaan kirjaamaan maanvuokrasopimuksen allekirjoitettavaan versioon tuonnempana.

Uuden kauppapaikan rakennustöiden on tavoitteiden mukaisesti määrä ajoittua vuosille 2025-2026. Kauppapaikan avajaiset ajoittuvat päätöksenteon hetken suunnitelmien mukaisesti arviolta kesälle 2026.

Naantalin kaupungin tekniset palvelut on arvioinut hankkeen vaikutuksia kaavoituksen yhteydessä 6.2.2023 laaditun Kehätien ympäristön kaupallisen selvityksen perusteella. Uusi kauppapaikka on omiaan lisäämään kaupan tarjontaa niin päivittäis- kuin erikoistavaran osalta. Nykytilanteessa naantalilaisten ostovoima virtaa voimakkaasti naapurikuntiin, minkä vuoksi kaupan tarjonnan lisäämistä kaupungissa voidaan pitää perusteltuna. Hanke sijoittuu erinomaisesti saavutettavalle alueelle ja palvelee kaupungin asukkaita sekä ohikulkuliikennettä. Ruonan yhdystien yhdyskuntarakenteellinen sijainti sekä kehätien E18 ja liittymäalueen kehittyminen mahdollistavat alueen kaupallisen kehittämisen kestäväällä tavalla eikä hankkeella nähdä olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia.

Maanvuokrasopimus

Maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisesti vuokralainen maksaa vuokranantajalle osapuolten välisten neuvotteluiden perusteella sopiman perusteella vuotuista vuokraa, joka on suuruudeltaan 86.800 euroa (10.000 k-m² * 140 €/k-m² * 6,2 %). Kohteen vuosivuokran hinnoittelu perustuu asemakaavamuutoksessa osoitetun liikerakennusoikeuden arvoon, jota on arvioitu tämän päätösesityksen oheismateriaalina olevan Catella Property Oy:n vuonna 2023 laatiman arviolausunnon perusteella. Arviolausunto on luottamuksellinen.

Maanvuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisesti vuokralainen vastaa tulevan tontin lohkomiskuluista sekä Naantalin vesihuoltolaitoksen perimistä liittymismaksuista kulloinkin voimassa olevan taksan mukaan; niin ikään tulevalla liikerakennustontilla nykyisellään sijaitsevien teollisuus- ja varastorakennusten purkamisesta. Vuokralainen vastaa maanvuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisesti lisäksi kustannuksellaan tulevan liikerakennustontin rasite- ym. järjestelyistä, jotka käsitellään tontinlohkomisen tai mahdollisen erillisen rasitetöimituksen yhteydessä. Alueen nykyiset kiinteistörasitteet on osoitettu

maanvuokrasopimusluonnoksen liitteenä olevan vuokra-alueen kartan yhteydessä. Tulevaan tonttiin kohdistuvien tarpeettomien kirjausmerkintöjen poistamisesta osapuolet vastaavat maanvuokrasopimusluonnoksessa sovitun mukaisesti. Vuokra-aika alkaa sopimuksen allekirjoituspäivänä ja päättyy 30.9.2064 ollen kestoaltaan noin 40 vuotta.

Lopullinen maanvuokrasopimus osapuolten välillä voidaan allekirjoittaa Rautakadun asemakaavamuutoksen lainvoimaistuttua, sillä edellytyksellä:
- että vuokralainen ja Fintermos Oy Ltd ovat allekirjoittaneet ensin keskinäisen sopimuksensa Fintermos Oy Ltd:n maanvuokrasopimuksen omistuksen siirtymisestä vuokralaiselle;
- että Naantalin kaupunki ja Naantali Steel Service Centre Oy ovat saaneet allekirjoitettua keskinäisen sopimuksensa Naantali Steel Service Centre Oy:n nykyisen maanvuokrasopimuksen muutoksesta; ja
- että uusi maanvuokrasopimus allekirjoitettaessa Fintermos Oy Ltd:n nimissä aiemmin ollut maanvuokrasopimus lakkautetaan. Rakentamisen tontilla saa aloittaa hallintaoikeuden siirryttyä ja asemakaavamuutoksen mukaisen sitovan tonttijaon mukaisen tontin lohkomisen tultua vireille, kuitenkin aikaisintaan 1.1.2025.

Vuokralainen on teettänyt alueella keväällä 2024 maaperäselvityksen (Ramboll Finland Oy). Tutkimuksessa pilaantuneiksi todettujen alueiden puhdistamisen kustannukseksi on arvioitu selvityksen laadintahetken kustannustason perusteella noin 90.000 euroa. Pilaantuneiden maa-ainesten puhdistamisen ja käsittelyn osalta kustannuksista vastaa ympäristönsuojelulain 133 §:n mukaisesti pilaantumisen aiheuttaja, minkä vuokralainen ja Fintermos Oy Ltd huomioivat keskinäisissä sopimuksissaan. Vuokralaisen ja vuokranantajan pyrkimykset ja tahtotila maaperän puhdistamisesta ja maa-ainesten hyödyntämisestä alueella on kirjattu maanvuokrasopimusluonnokseen, mutta osapuolet ovat kuitenkin tietoisia, että maaperän puhdistustarve ja siihen liittyvät periaatteet vahvistuvat vasta Varsinais-Suomen ELY-keskuksen päätöksessä, joka perustuu ympäristönsuojelulain mukaisesti tehtävään ilmoitukseen.

Muilta osin noudatetaan tämän päätösesityksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja.

Maanvuokrasopimusluonnos on liitteenä.

Liite 1, KH 17.6.2024

Oheismateriaali:

- Arviolausunto, Catella Property Oy 31.3.2023 (Salassa pidettävä Julkl (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki vuokraa Turun Osuuskaupalle omaan, perustetun tai perustettavan yhtiön taikka nimeämänsä lukuun tulevan liikerakennustontin 529-014-0001-0018 (KM-2) liitteen 1 mukaisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.
- Kaupunginhallituksen päätöksen lainvoimaistuttua maanvuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluttua Rautakadun asemakaavamuutoksen (Ak-380) lainvoimaistumisesta, sillä edellytyksellä:

että vuokralainen ja Fintermos Oy Ltd ovat allekirjoittaneet keskinäisen sopimuksensa Fintermos Oy Ltd:n maanvuokrasopimuksen omistuksen siirtymisestä;

että Naantalin kaupunki ja Naantali Steel Service Centre Oy ovat allekirjoittaneet keskinäisen sopimuksensa Naantali Steel Service Centre Oy:n nykyisen maanvuokrasopimuksen muutoksesta; ja

että uusi maanvuokrasopimus allekirjoitettaessa Fintermos Oy Ltd:n nimissä aiemmin ollut maanvuokrasopimus lakkautetaan;

- muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.
- Mikäli kaavan hyväksymistä koskevasta Naantalin kaupunginvaltuuston päätöksestä valitetaan ja asemakaavanmuutoksen lainvoimaistuminen tästä syystä viivästyy, voidaan tässä esitettyä sopimuksen allekirjoittamisen määräpäivää sekä maanvuokrasopimuksen tarkoittamia määräpäiviä siirtää vastaavasti.
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään maanvuokrasopimukseen vähäisiä teknisluontoisia muutoksia.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.