

Luolalan alueelta K-1-tontin 529-008-0026-0001 myyminen, os. Noutokatu 7

Kaupunginhallitus 23.09.2024 § 234
851/10.00.02.01/2024

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Naantalin kaupunki on käynyt keväällä ja syksyllä 2024 neuvotteluja Kiinteistö Oy Lisenssikadun kanssa kaupungin omistaman Luolalan kaupunginosan (8) korttelin 26 tontin 1 (Kt. 529-008-0026-0001), os. Noutokatu 7, myymisestä. Tontille on suunniteltu Kaune Oy:n ja KMR Installation Oy:n uusia tuotanto- ja toimistotiloja.

Kaupan kohde on osoitettu Naantalin kaupunginvaltuuston 13.11.2023 hyväksymässä ja 2.1.2024 voimaan tullessa *E18 Turun kehätien / Naantali asemakaavassa ja asemakaavamuutoksessa* (Ak-370) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), jolle saa rakentaa liiketoiminnan vaatimia tuotteenkäsittely-, valmistus- ja varastointitiloja.

Kohteelle sen etelärajan tuntumaan on osoitettu kaavassa länsi-itä-suuntainen ajoyhteys (ajo), minkä lisäksi kohteen itäiseen osaan on osoitettu kaavassa alueen osa, jolle saa sijoittaa mainostornin/-pylonin (mpy), pysäköimispaikka (p) sekä kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.

Kohteen osoittava kartta ja sijaintikartta ovat tämän päätösesityksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen liitteinä.

Naantalin Luolalassa toimintaansa harjoittavalla, perinteikkäällä lasi- ja alumiinialan perheyriyksellä Kaunella on tarpeita nykyisten tuotantotilojensa laajenukselle, minkä lisäksi kohteelle on suunniteltu sijoittuvaksi hotellien ja laivojen rakennus- ja sisustusratkaisuihin erikoistuneen tytäryhtiön, KMR Installation Oy:n tiloja, kuten kokoamis-, myynti-, varastointi-, neuvottelu- ja konttoritilaa. Kohteeseen on suunniteltu sijoitettavaksi myös yritysten tuotannon työntekijöille majoitustiloja lyhytaikaisiin majoitustarpeisiin. Kohteen suunnitelmat tulevat tarkentumaan hankkeen suunnittelutyön edetessä.

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 Luolalassa sijainneesta K-1-tontista 529-008-0004-0005, vuonna 2021 tehtyyn Karvetissa sijaitsevan KL-1-tontin 529-014-0026-0001 vuokrauspäätökseen (KH 13.9.2021 § 354) sekä vuonna 2023 tehtyyn Luolalassa sijaitsevan KM-1-tontin 529-008-0004-0006 vuokrauspäätökseen (KH 18.03.2024 § 70).

Edeltävien tarkasteluiden ja käytyjen neuvotteluiden perusteella tontin rakennusoikeuden yksikköhinnan tasoksi on sovittu noin 90 €/k-m² ja edelleen kauppahinnaksi 200.000 €. Kauppahinnan ohella ostajan maksettavaksi tulevat kaupanvahvistajan palkkio sekä tontin lohkomiskulut,

minkä lisäksi ostajalla on liittymissopimusta tehdessään velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti. Verot, maksut ja vastuu vahingoista määräytyvät omistusoikeuden siirtymisen mukaisesti. Yritysvaikutusten suhteen hanke on positiivinen, sillä se mahdollistaa naantalilaislähtöisen perinteikkään perheyrityksen toiminnan kehittymisen ja kasvamisen Naantalissa. Molemmat yritykset ovat vahvasti kasvavia vientiyrityksiä, joiden toiminnan volyymin kasvaminen tuo mukanaan kymmeniä uusia työpaikkoja. Yritykset ovat myös merkittäviä yhteisöveron maksajia. Uudet tuotanto- ja toimitilat sijoittuvat näkyvälle paikalle Armonlaaksontien varteen, mikä täydentää osaltaan Luolalan alueen kaupunkikuvaa.

Kauppakirjaluonnos karttoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 23.9.2024

Oheismateriaali

- Newsec Valuation; Naantalın yritysalueet, hintatasojen määrittäminen 31.3.2023. (Salainen; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)
- OP Koti; Arviolausunto tontista 529-8-4-5, 9.2.2022. (Salainen; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)
- Oheismateriaali 3: KH 13.9.2021 § 354
- Oheismateriaali 4: KH 18.03.2024 § 70

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalın Kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalın kaupunki myy 200.000 euron kauppahinnalla tämän päätösesityksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin Kiinteistö Oy Lisenssikadulle Naantalın kaupungin Luolalan kaupunginosan (8) korttelin 26 tontin 1 (Kt. 529-008-0026-0001), os. Noutokatu 7;
- Kauppakirja on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden sisällä tämän päätöksen lainvoimaistumisesta, muutoin luovutuspäätös raukeaa; ja
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Kokouskäsitteily

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsitteilyn ajan.

Merkittiin, että jäsen Anita Saksi poistui intressijäävinä asian käsitteilyn ja päätöksenteon ajaksi. Jääviyden perustana on omistajuus kaupan osapuolena olevassa yhtiössä.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.