

Karvetin alueelta tontin 529-014-0001-0014 maanvuokrasopimuksen korvaaminen, Naantali Steel Service Centre Oy

Kaupunginhallitus 12.08.2024 § 192

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunki on vuokrannut Karvetin kaupunginosan korttelin 1 tontin 14 (Kt. 529-014-0001-0014), pinta-alaltaan 96.274 m², 7.4.1977 ja 15.4.1977 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Kesko Oy:lle. Vuokrasopimus, joka on siirretty 31.3.2015 nykyiselle vuokralaiselle Naantali Steel Service Centre Oy:lle, on voimassa 31.12.2036 asti.

Tontin alue oli mukana kaupunginvaltuuston 10.6.2024 § 36 hyväksymässä, 31.7.2024 lainvoimaiseksi tulleessa Rautakadun asemakaavan muutoksessa (Ak-380), jossa tontin aluetta pienennettiin lounaisnurkastaan, jotta asemakaavan muutoksessa muodostetulle liikerakennustontille saatiin riittävästi parkkitilaa ja suojaviheraluetta. Asemakaavan muutoksen mukaisesti tontin 529-014-0001-0019 pinta-alaksi muodostui 91.115 m² ja se on osoitettu Teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-3).

Pinta-alan muutos on päivitettävä voimassa olevaan vuokrasopimukseen, koska vuosivuokran suuruus määräytyy tontin neliöarvon ja pinta-alan perusteella. Tässä yhteydessä on vuokralaisen kanssa neuvoteltu myös sopimuksen voimassaoloajan pidentämisestä. Karvetin teräspalvelukeskus on merkittävä työllistäjä Naantalissa, joten kaupungin edun mukaista on edesauttaa yrityksen toimintaa ja sen säilymistä Naantalissa.

Neuvotteluissa onkin sovittu, että nykyinen maanvuokrasopimus korvataan kokonaan uudella sopimuksella, joka on voimassa 1.10.2024 – 30.9.2054. 30 vuoden vuokra-aika vastaa kaupungin normaalia teollisuustonttien vuokrauksessa käyttämää vuokra-aikaa.

Sopimuksen ehdot on päivitetty voimassa olevasta vuokrasopimuksesta vastaamaan pääosin kaupungin käyttämiä normaaleja teollisuustontin vuokraehtoja. Merkittävänä erona normaaleihin vuokraehtoihin on, että tontin rakennuskannan erityisyyden vuoksi; mittavan kokoinen teollisuustuotteiden varastohalli, mahdollisessa vuokrasopimuksen päättymistilanteessa rakennuksista maksettava lunastushinta lasketaan markkina-arvon mukaan teknisen arvon sijaan. Markkina-arvo määritellään ulkopuolisten asiantuntija-arvioiden perusteella. Erityisehtona on myös kirjattu oikeus raideyhteyden toteuttamiseen osittain tontin ulkopuolelta hyödyntäen entisen raiteen yhä olemassa olevaa penkkaa. Lisäksi kaupunki vastaa poikkeuksellisesti tontin 529-014-0001-0019 muodostamisesta ja rasitteiden käsittelystä koituvista kustannuksista, sillä tontin rajojen muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta ja tarpeesta.

Vuosivuokran osalta on sovittu, että se noudattaa korvattavan vanhan sopimuksen mukaista vuokraa elinkustannusindeksiin sidottuna vanhan sopimuksen päättymishetkeen 31.12.2036 asti, jonka jälkeen vuosivuokran perusteena oleva tontin pääoma-arvo tarkistetaan vastaamaan senhetkistä

tontin käypää arvoa. Uuden vuokrasopimuksen alkutilanteessa perusvuosivuokraksi muodostuu 65.954 euroa.

Vuokrasopimusluonnos ja kartta on liitteenä.

Liite 1, KH 12.8.2024

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin Kaupunginhallitus päättää, että

- Naantalin kaupunki vuokraa Naantali Steel Service Centre Oy:lle Naantalin kaupungin Karvetin (14) kaupunginosan korttelin 1 muodostettavan tontin 19 (Kt. 529-014-0001-0019).
- Vuokra-aika alkaa 1.10.2024 ja päättyy 30.9.2054, ollen täten 30 vuotta.
- Allekirjoitettu vuokrasopimus korvaa kaikinensa Naantalin kaupungin ja Naantali Steel Service Centre Oy:n välisen voimassa olevan tonttia 529-014-0001-0014 koskevan vuokrasopimuksen.
- Perusvuosivuokrana peritään 65.954 euroa.
- Muutoin noudatetaan oheisen vuokrasopimusluonnoksen mukaisia vuokraehtoja.
- Vuokrasopimus on allekirjoitettava neljän kuukauden sisällä päätöksen lainvoimaistumisesta, muutoin päätös raukeaa. sekä:
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Kokouskäsitely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 21.10.2024
724/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Naantalin kaupunginhallitus hyväksyi 12.8.2024 § 192 Naantalin kaupungin ja Naantali Steel Service Centre Oy:n (myöh. NSSC) välisen tonttia 529-014-0001-0014 koskevan maanvuokrasopimuksen korvaamisen uudella sopimuksella.

Päätöksenteon jälkeen NSSC on esittänyt tiedusteluja kaupungille eräistä vuokrasopimuskirjauksista, joista yhdessä keskusteltaessa on käynyt ilmi osapuolten keskenään eroavat käsitykset. Kaupungin puolelta katsottiin tarkoituksenmukaiseksi neuvotella NSSC:n kanssa kyseisistä sopimuskirjauksista. Neuvottelujen perusteella esitetään täsmennyksenä, että mikäli, kaupunki ei ole halukas jatkamaan vuokrasopimusta, lunastetaan vuokrasopimuksen päättyessä rakennukset niiden käyvästä arvosta. Jos päättymisen syynä on se, että vuokralainen ei ole halukas

jatkamaan vuokrasopimusta tai maanvuokralain säätämä enimmäisvuokra-aika täyttyy, ei lunastusvelvollisuutta ole.

Vastaavanlainen käyvän arvon lunastusvelvoite on kirjattu yksittäisiin Naantalin kaupungin erityisen rakennuskannan omaavista tonteista tehtyihin maanvuokrasopimuksiin, esimerkiksi kaupungin ja Naantalin Kylpylän väliseen maanvuokrasopimukseen.

Rautakadulle suunnitellun uuden kauppapaikan tontinmuodostuksen ja edelleen tontin vuokraamisen edellytyksenä on, että kauppapaikan tonttiin liitettävä osa on vapautunut NSSC:n hallinnasta. Tämän vuoksi maankäyttöosasto katsoo, että tässä tapauksessa kaupungin kokonaisedun mukaista on tehdä edellä selostettu vakioehdoista poikkeava täsmennys uuteen vuokrasopimukseen.

Maanvuokrasopimusluonnokseen on lisäksi teknisenä muutoksena muutettu vuokra-aika alkamaan joulukuussa 2024 lokakuun 2024 sijaan.

Maanvuokrasopimusluonnos liitekarttoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 21.10.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin Kaupunginhallitus päättää, että

- Naantalin kaupunki vuokraa Naantali Steel Service Centre Oy:lle Naantalin kaupungin Karvetin (14) kaupunginosan korttelin 1 tontin 19 (Kt. 529-014-0001-0019).
- Vuokra-aika alkaa 1.12.2024 ja päättyy 30.11.2054, ollen täten 30 vuotta.
- Allekirjoitettu vuokrasopimus korvaa kaikinensa Naantalin kaupungin ja Naantali Steel Service Centre Oy:n välisen voimassa olevan tonttia 529-014-0001-0014 koskevan vuokrasopimuksen.
- Perusvuosivuokrana peritään 65.954 euroa.
- Muutoin noudatetaan oheisen uuden maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisia vuokraehtoja.
- Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava neljän kuukauden sisällä päätöksen lainvoimaistumisesta, muutoin päätös raukeaa. sekä:
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään maanvuokrasopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Päätös