

Luonnonmaan Naviren teollisuusalueen tonttien vuokraaminen esirakentamista varten ja kiinteistökaupan esisopimus

659/10.01.02/2019

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 21.10.2019 § 73

Maankäyttöinsinööri Pirjo Pitkänen:

Naantalin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 30.3.2015 Kukolan teollisuusalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen Ak-332. Naantalin kaupungilla on Kukolantien ja Navirentien välisellä alueella kortteleissa 4 ja 8 yhteensä yli 10 ha maata Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T). Tonttien hinnoittelu on päätetty Naantalin kaupunginvaltuustossa 24.4.2017 § 36.

Alueella ei ole suoritettu tonttien käyttöönoton vaatimia kallioulouhintoja. Alueet ovat edelleen kallioista metsämaata.

Tonttien vuokraamisesta esirakentamista varten on neuvoteltu JJ Kiinteistökehitys Oy:n kanssa. Korttelin 529-106-4 osalta on neuvoteltu myös JJ Kiinteistökehityksen oikeudesta ostaa teollisuustontteja vuokrasopimuksen esirakentamisvelvoitteiden täyttämisen jälkeen.

Sijainnin osoittavat kartat sekä sopimusluonnokset liitteineen oheistetaan.

LIITTEET B2 - B4, KHKON 21.10.2019

Elinkeinoasiamies Jorma Ranta 9.10.2019:

Sopimuskokonaisuuteen kuuluvat vuokrasopimukset tonttien esirakentamista varten. Sopimukset mahdollistavat myös alueen sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen, josta kaupunki hyvittää vuokrissa JJ Kiinteistökehitykselle oheisen yksikköhintaluettelon mukaisesti. Kun vuokrasopimukseen sisältyvät ehdot ovat täyttyneet vuokra-ajan päättymiseen mennessä, on vuokralaisella oikeus halutessaan lunastaa korttelialueen tontti/tontit kaavanmukaisten toimitilahankkeiden toteuttamista varten. Tällöin tehdään liitteen mukainen kauppakirja.

Hanke on toteutuessaan poikkeuksellisen suuri ja toteuttajalleen kallis. Sen vuoksi on kauppakirjan sopimusehdoissa rakentamisvelvoitteeksi asetettu uudisrakennukset, joiden kerrosala vastaa tonttitehokkuutta 0.1 (normaali 0.2) ja rakentamisajaksi viisi vuotta (normaalisti kolme). Jatkossa aluetta markkinoitaisiin yhdessä kaupungin ja JJ Kiinteistökehityksen kanssa yhdessä ja yhteisesti sovituin hinnoin. Alueen esirakentaminen avaa myös mahdollisuuden neuvotella isomman teollisuuspuistokonseptin toteuttamisesta alueella.

Yritysvaikutusten arviointi

JJ Kiinteistökehitys Oy:n suunnitelman mukaisessa hankkeessa alueen esirakentaminen tehtäisiin asteittain isommalle alueelle. Sopimuksen etuna saataisiin yrityksille valmiiksi esirakennettuja tontteja nopeammin ja edullisemmin. Tontista kiinnostuneilta yrityksiltä poistuisi riski esirakentamisen aiheuttamista kuluista. Etukäteen tiedossa oleva esirakentamisaikataulu toisi uskottavuutta alueen kehittymiseen.

Tonteista kiinnostuneiden yritysten kannalta heillä olisi jatkossa mahdollisuus ostaa alueelta tontti joko valmiiksi esirakennetulta JJ Kiinteistökehityksen hallitsemalta alueelta Navirentien pohjoispuolelta tai kaupungilta esirakentamattoman tontin Navirentien eteläpuolelta. JJ Kiinteistökehitys voi myös rakentaa ja vuokrata tai myydä valmiit tilat kiinnostuneille yrityksille, jolloin ne voivat keskittyä päivittäiseen tuotantoon eikä rakennushankkeeseen.

Hankkeen toteuttaminen helpottaa ja nopeuttaa yritysten sijoittumista alueelle.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallituksen konsernijaosto esittää kaupunginhallitukselle liitteiden mukaisten vuokrasopimusten sekä kiinteistökaupan esisopimuksen hyväksymistä ja oikeuttaa kaupunginjohtajan myymään tontit sopimuksen mukaisilla ehdoilla.

Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.