

Muutos Luonnonmaan Naviren teollisuusalueen tonttien vuokraamiseen esirakentamista varten ja kiinteistökaupan esisopimus

659/10.01.02/2019

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.

Kaupunginhallitus 02.12.2019 § 383

Naviren teollisuusalueen korttelin 529-106-4 tonttien 1 - 4 sekä tontin 529-106-8-1 sijainnin osoittavat kartat on liitetty esityslistaan (KH 2.11.2019).

Naantalın kaupungin sekä JJ Kiinteistökehitys Oy:n välinen maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus korttelin 529-106-4 tonteista 1 - 4 oheistetaan.

LIITE A1, KH 2.12.2019

Naantalın kaupungin sekä JJ Kiinteistökehitys Oy:n maanvuokrasopimus tontista 529-106-8-1 oheistetaan.

LIITE A2, KH 2.12.2019

Maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen kohtaa 4.2 sekä molempien sopimusten liitteenä olevaa yksikköhintaluetteloa on tarken-

nettu konsernijaoston käsittelyn jälkeen.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus hyväksyy liitteiden mukaiset vuokrasopimukset sekä kiinteistökaupan esisopimuksen Naantalin kaupungin ja JJ Kiinteistökehitys Oy:n välillä ja oikeuttaa kaupunginjohtajan myymään korttelin 529-106-4 tontit maanvuokrasopimuksen osana olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisilla ehdoilla.

Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala esitteli asiaa kokouksessa.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 14.12.2020 § 399

Kaupunginlakimies Turo Järvinen:

24.1.2020 allekirjoitetun tontin 529-106-8-1 maanvuokrasopimuksen mukaan vuokra-aika jatkuu toistaiseksi kolmen (3) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla enintään kuitenkin helmikuun 28. päivään 2021 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomisesta vaatimatta.

Esirakentamisen aikataulusta on kohdassa 3.2 sovittu, että esirakentamistyö aloitetaan heti, kun kaikki tarvittavat luvat on saatu ja että, esirakentaminen toteutetaan siten, että vuokra-alue on tasattuna 31.12.2020 mennessä.

JJ Kiinteistökehitys Oy on tehnyt esisopimuksen erään yrityksen kanssa tontin myymisestä korttelin 529-106-4 tonttien 1 – 4 alueelta, jonka esirakennustöiden mahdollistamiseksi on tarkoituksenmukaista muuttaa 8 -korttelin esirakentamista koskevaa vuokrasopimuksen ehtoa siten, että 8 -korttelin esirakentamisen valmistumisen määräajaksi muutetaan 31.10.2021.

Tontille on tarkoitus rakentaa 4000 m²-krs halli 2000 m²-laajennusvaralla kahdelle toimijalle. Rakentaminen pitää aloittaa viimeistään 1.7.2021.

Osapuolet ovat neuvotelleet asiasta ja sen edellyttämistä aikataulumuutoksista, joiden perusteella esitän, että kaupungin ja JJ Kiinteistökehitys Oy:n välistä, 24.1.2020 päivättyä tontin 529-106-8-1 maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että:

- vuokra-aika jatkuu toistaiseksi kolmen (3) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla enintään kuitenkin jou-

lukuun 31. päivään 2021 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta ja että,

- Esirakentaminen toteutetaan siten, että vuokra-alue on tasattuna 31.10.2021 mennessä.

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus päättää, että kaupungin ja JJ Kiinteistökehitys Oy:n välistä, 24.1.2020 päivättyä tontin 529-106-8-1 maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että:

- vuokra-aika jatkuu toistaiseksi kolmen (3) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla enintään kuitenkin joulukuun 31. päivään 2021 saakka, jolloin vuokraus päättyy irtisanomista vaatimatta ja että,
- Esirakentaminen toteutetaan siten, että vuokra-alue on tasattuna 31.10.2021 mennessä.

KOKOUSKÄSITTELY:

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

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.