

Luolalan alueelta KM-1-tontin 529-008-0004-0006 vuokraaminen huutokaupan perusteella, os. Noutokatu 6

Kaupunginhallitus 25.11.2024 § 306
241/10.00.02.01/2024

Luolalan alueelta KM-1-tontin 529-008-0004-0006 asettaminen kaksivaiheiseen huutokauppaan

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Taustaa

Naantalın kaupungin Luolalan kaupunginosan korttelin 4 tontti 6 (Kt. 529-008-0004-0006) päätettiin kaupunginhallituksen päätöksellä 18.3.2024 § 70 vuokrata Vehmaan PK-Puu Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Vehmaan PK-Puu Oy on kuitenkin löytänyt kaupungin yksityisestä tonttitarjonnasta tarkoitukselleen paremmin sopivan tontin, joten kaupunginhallituksen luovutuspäätös on sekä kaupungin että Vehmaan PK-Puu Oy:n taholta todettu rauenneeksi.

Maankäyttöosasto on syksyn 2024 aikana kartoittanut eri tapoja asettaa tontti tarjolle siten, että varmistettaisiin sekä tontille toteuttavan hankkeen tarkoituksenmukaisuus että tontin luovutus käypään arvoon. Tontti sijaitsee kaupunkirakenteessa erinomaisella paikalla Armonlaaksontien kupeessa, minkä lisäksi voimassa oleva asemakaava mahdollistaa monenlaisen kaupallisen toiminnan tontilla. Näiden seikkojen vuoksi tontille sijoittuvan toiminnan laatuun ja luovutukseen käyvästä arvosta on kiinnitettävä huomiota. Kyseisten tavoitteiden toteutumisen varmistamiseksi on maankäyttöosasto päättänyt tontin luovuttamiseen kaksivaiheisen huutokaupan kautta.

Kaksivaiheisesta huutokaupasta

Kaksivaiheinen huutokauppa tarkoittaa sitä, että ensimmäisessä vaiheessa kaupunki ilmoittaa julkisesti kohteen asettamisesta tarjolle. Toisen vaiheen suljettuun huutokauppaan voivat osallistua ne tahot, jotka ovat ensimmäisessä julkisessa vaiheessa ilmoittaneet kiinnostuksensa ja täyttävät tällöin mahdollisesti asetetut vaatimukset. Huutokauppa toteutetaan huutokaupat.com -palvelussa. Ensimmäisessä vaiheessa tarjoajan tulee ilmoittaa kiinnostuksesta palvelun järjestelmän kautta ja toimittaa kaupungille määräaikaan mennessä alustava suunnitelma tontille toteutettavasta kohteesta, hankkeeseen ryhtyvän referenssit sekä sitoumukseton näkemys tontin arvosta. Tällä tavalla kaupunki saa tietoonsa kiinnostuneen tahon sekä suunnitelman tontille toteuttavasta hankkeesta. Näiden perusteella kaupunki pystyy etukäteen arvioimaan kiinnostuneiden tahojen kykyä toteuttaa suunniteltu hanke sekä hankkeen sopivuutta tontille.

Kiinnostuneille tahoille, joiden suunnitelma ja resurssit kohteen toteuttamiseksi arvioidaan riittäviksi, lähetetään tarkempaa tietoa tontista sekä kutsu suljettuun huutokauppaan. Ennen tätä toisen vaiheen huutokauppaa varataan kiinnostuneille tahoille riittävästi aikaa tutustua tonttiin sekä tarvittaessa pyytää lisätietoja. Samaten kaupunki voi pyytää lisätietoa esitetyistä suunnitelmista.

Suljetussa huutokaupassa sinne valitut tahot tarjoavat tontista sen pääoma-arvon mukaista arvoa. Kaupunki pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä esitetyt tarjoukset. Päätösesitys tontin luovuttamisesta tai luovuttamatta jättämisestä tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi viipymättä huutokaupan päättymisen jälkeen.

Tontin luovutusmuoto

Kaupunginhallituksen maaliskuun 2024 päätöksessä tontin luovutusmuotona oli maanvuokraus. Samaa luovutusmuotoa on perusteltua käyttää myös tässä yhteydessä. Vuosivuokra tulee kaupungin vakiintuneiden tontinluovutusehtojen mukaisesti olemaan 6,2 % tarjotusta tontin pääoma-arvosta, mikäli kaupunginhallitus hyväksyy tarjouksen.

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta, tontti 529-008-0004-0006

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:
- Naantalin kaupunki asettaa kaksivaiheiseen huutokauppaan huutokaupat.com -palveluun Luolalan kaupunginosan korttelin 4 tontin 6 (Kt. 529-008-0004-0006).
- Huutokaupan toisen vaiheen jälkeen tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi erillinen esitys tontin luovuttamisesta tai luovuttamatta jättämisestä huutokaupan perusteella.

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

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 29.09.2025 § 244
241/10.00.02.01/2024

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupunginhallitus päätti 25.11.2024 § 306 asettaa tontin 529-008-0004-0006 kaksivaiheiseen huutokauppaan. Kyseinen huutokauppa on pidetty talven 2025 aikana huutokaupat.com-alustalla siten, että avoin ensimmäinen vaihe, jossa pyydettiin jättämään osallistumisilmoitus ja toimintasuunnitelma, järjestettiin 6.12.2024 – 4.2.2025.

Toimintasuunnitelmien perusteella valittiin kolme tarjoajaa toisen vaiheen suljettuun huutokauppaan, joka järjestettiin 13.3.2025. Yksi tarjoaja vetäytyi ennen tätä huutokauppaa, joten lopullinen huutokauppa tontin vuosivuokrasta käytiin kahden tarjoajan välillä.

Korkeimmaksi tarjoukseksi tuli huutokaupassa 43.000 euroa. Koska huutokaupassa tarjottiin tontin vuosivuokraa, muodostuu kaupungin käyttäminen vuokrasopimusperiaatteiden mukaan tontin pääoma-arvoksi noin 693.500 euroa. Tontin pinta-alan ja kaavan salliman rakennusoikeuden kautta laskettuna maapohjan arvoksi saadaan n. 69,50

€/m² ja rakennusoikeuden arvoksi n. 173 €/krs-m². Nämä neliöarvot ovat vertailukelpoisia kaupungin eri alueista laaditun vyöhykehintatarkastelun sekä muiden lähialueilla tapahtuneiden liiketonttien vuokrausten neliöarvojen kanssa. Huutokaupassa saatua korkeinta tarjousta voidaankin pitää tontin käypänä markkinahintana.

Huutokaupan jälkeen korkeimman tarjouksen tekijä on kevään ja kesän 2025 aikana käynyt läpi tontinkäyttösuunnitelmia kaupungin kanssa. Keskusteluissa on todettu tontin haasteellinen muoto ja rakennettavuus, jonka vuoksi täysin asemakaavaa vastaavaa rakentamista on vaikea toteuttaa. Keskustelujen tuloksena on katsottu, että hankkeen toteuttamiseksi lähdetään edistämään tontinkäyttömallia, joka vaatii poikkeamista asemakaavasta, mutta toteuttaa kuitenkin suurimmalta osin asemakaavaa ja sen henkeä. Poikkeamiset asemakaavasta liittyvät lähinnä tukitoimintojen; esimerkiksi riittävien pysäköinti- ja huoltoalueiden järjestämiseen, joille vuokrataan tarvittavat alueet maanvuokrasopimuksen yhteydessä.

Koska tarjoajan esittämän tontinkäyttöluonnoksen mukainen rakentaminen vaatii poikkeamista rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä tai mahdollisesti oman poikkeamispäätöksensä, on perusteltua päättää tontin vuokraamisesta siten, että lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen on ehdollinen myönteiselle rakentamisluvalla ja sen yhteydessä tai omanaan myönnettävälle poikkeamispäätökselle. Kaupunki tulee antamaan valtakirjan rakentamisluvan ja poikkeamispäätöksen hakemiselle. Mikäli rakentamislupaa tai poikkeamispäätöstä ei myönnetä tai se ei lainvoimaistu, kumoutuu tämä tontin luovutus päätös.

Maanvuokrasopimus on rakennettu siten, että siinä vuokrataan varsinaisen tontin 529-008-0004-0006 ohella lisäalueita kiinteistöistä 529-008-9903-1001, 529-008-9908-1009 ja 529-008-0004-0005 yhteensä noin 2.007 m². Lisäalueet on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa Suojaviheralueiksi (EV). Osaan lisäalueesta kohdistuu merkintä ympäristön säilyttämisestä (/s). Lisäksi osa alueesta on osoitettu johtoa (sähkölinja) varten varatuksi alueen osaksi.

Maankäyttöosasto ehdottaakin, että Naantalin kaupungin Luolalan kaupunginosan korttelin 4 tontti 6 (Kt. 529-008-0004-0006), sekä noin 2.007 m²:n lisäalue sijoittuen kiinteistöille 529-008-9903-1001, 529-008-9908-1009 ja 529-008-0004-0005, vuokrataan huutokaupassa korkeimman tarjouksen esittäneelle tarjoajalle, Nordic Icon Consulting Oy:lle joko omaan tai perustettavan yhtiön lukuun, siten että perusvuosivuokrana peritään 43.000 euroa. Vuokra-aika alkaa sinä päivänä, kun hankkeelle myönnetty rakentamislupa tai poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi ja päättyy 31.12.2066, ollen siis pituudeltaan noin 40 vuotta. Vuosivuokra sidotaan kaupungin normaalien sopimusehtojen mukaisesti elinkustannusindeksiin. Vuosivuokran ohella vuokralaisen maksettavaksi tulevat tontin lohkomiskulut, minkä lisäksi vuokralaisella on vesihuollon liittymissopimusta tehdessään velvollisuus suorittaa alueella toimivalle vesihuoltolaitokselle vesihuoltolaissa (119/2001) tarkoitetut liittymismaksut ja muut maksut, jotka määräytyvät kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.

Yritysvaikutusten suhteen tontin vuokraus on positiivista, sillä se mahdollistaa uuden kauppakesittymän toteuttamisen uusine työpaikkoineen näkyvälle paikalle Armonlaaksontien varteen.

Vuokrasopimusluonnos liitekarttoineen, tontti 529-008-0004-0006 ja lisäalueet on liitteenä.

Oheismateriaali:

- Nordic Icon Consulting Oy:n laatima tontinkäyttöluonnos, päivätty 12.8.2025.

Tekninen johtaja Reimo Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Ratkaisuvalta	Hallintosääntö, 6 luku, 25 §, kohta 7.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Naantalin Kaupunginhallitus päättää, että - Naantalin kaupunki hyväksyy 13.3.2025 järjestetyssä Naantalin kaupungin Luolalan (8) kaupunginosan korttelin 4 tonttia 6 (Kt. 529-008-0004-0006) koskeneessa huutokaupassa esitetyn korkeimman tarjouksen. - Naantalin kaupunki vuokraa Nordic Icon Consulting Oy:lle, joko omaan tai perustettavan yhtiön lukuun tontin 529-008-0004-0006 sekä lisäalueina pinta-alaltaan noin 2.007 m²:n määräala kiinteistöistä 529-008-9903-1001, 529-008-9908-1009 ja 529-008-0004-0005. Vuokrattava alue on esitetty liitteenä olevalla kartalla. - Vuokra-aika on noin 40 vuotta. Vuokra-aika alkaa sinä päivänä, kun tontin rakentamislupa tai poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi ja päättyy 31.12.2066. - Nordic Icon Consulting Oy:n on haettava rakentamislupaa ja mahdollisesti erillistä poikkeamispäätöstä kolmen (3) kuukauden sisään tämän luovutuspäätöksen lainvoimaistumisesta, muutoin luovutuspäätös raukeaa. - Mikäli rakentamislupaa tai poikkeamispäätöstä ei myönnetä tai se ei lainvoimaistu, raukeaa tämä luovutuspäätös. - Perusvuosivuokrana peritään 43.000 euroa. - Muutoin noudatetaan oheisen vuokrasopimusluonnoksen mukaisia vuokraehtoja. - Lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettava neljän (4) kuukauden sisällä rakentamisluvan tai poikkeamispäätöksen lainvoimaistumisesta, muutoin tämä luovutuspäätös raukeaa. sekä: - Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään lopulliseen vuokrasopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia sekä täydentämään tarvittavat päivämäärät.
Kokouskäsittely	Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana asian käsittelyn ajan.
Päätös	Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.