

Kukolan kaupunginosan Jungmanninpuistosta maa-alueen myyminen VG-Port Oy:lle, os. Puhdistamontie 5

Kaupunginhallitus 29.09.2025 § 243
967/10.00.02.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Naantalin kaupunki on käynyt kesällä ja syksyllä 2025 neuvotteluja VG-Port Oy:n kanssa kaupungin omistamien maa-alueiden myymisestä Kukolan kaupunginosan Jungmanninpuistosta osoitteesta Puhdistamontie 5. Kaupan kohteena oleva alue on 19.4.2016 allekirjoitetun ja 19.12.2022 jatkettun maanvuokrasopimuksen nojalla ostajan hallinnassa. Kohteella sijaitsee ostajan omistamia ja kunnostamia rakennuksia.

Kaupan kohde koostuu tontin 529-106-0002-0005, tilan 529-412-0001-0066 Kukola ja tilan 529-412-0001-0031 Kultavuori määräaloista. Kohteen pinta-ala yhteensä on n. 5.852 m² ja se on osoitettu tämän päätösesityksen liitteenä olevan kauppakirjan liitekartalla sekä liitteenä olevalla sijaintikartalla.

11.5.2015 lainvoimaistuneessa Kukolan teollisuusalueen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-332) kaupan kohde on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksessa (Ak-378), jota on alettu laatimaan ostajan anomuksesta, kohde on osoitettu osaksi satama- ja teollisuustoimintojen korttelialuetta (LST). Tuleva satama- ja teollisuustontti on määrä muodostaa kaavamuutoksen lainvoimaistuttua ja alueen omistuksen yhtenäistettyä. Tulevan tontin ulkopuolella jäävä, rantaan rajautuva osa Jungmanninpuistosta säilyy jatkossakin kaupungin omistuksessa olevana suojaviheralueena.

Kaupan kohteen kauppahinnaksi on sovittu 60.000 euroa hinnanmäärityksen perustuessa ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan näkemykseen kohteen käyvästä markkina-arvosta (Catella Property Oy, 29.8.2025). Arvonmäärityksessä ei ole huomioitu kohteella sijaitsevia rakennuksia tai rakennelmia.

Kauppahinnan ohella ostajan maksettavaksi tulevat kaupanvahvistajan palkkio sekä tulevan tontin kiinteistönmuodostamisen kulut, minkä lisäksi osapuolten 12.5.2023 laatiman kaavoituksen käynnistämissopimuksen mukaisesti ostaja on sitoutunut maksamaan kaavanlaatimisesta kaupungille syntyvät kustannukset.

Kaupan kohteen omistusoikeuden ja liittymän omistajavaihdon siirtyessä ei tämän luovutuksen yhteydessä peritä liittymismaksuja. Muilta osin liittymismaksujen osalta noudatetaan Naantalin vesihuoltolaitoksen kulloinkin voimassa olevaa taksaa. Koska kohde on rakennettu, ja koska se on muodostusosana tulevalle tontille, luovutuksen yhteydessä ei myöskään erikseen aseteta rakentamisveloitetta.

Kauppakirja allekirjoitetaan asemakaavamuutoksen lainvoimaistuttua. Voimassa oleva maanvuokrasopimus puretaan päättyväksi kauppakirjan allekirjoituksin. Ostaja on sitoutunut vastaamaan kustannuksellaan kaupan

kohteen lainhuudattamisesta ja päätettävää maanvuokrasopimusta koskevien kirjaamismerkintöjen poistamisesta.

Voimassa oleva alkuperäinen vuokrasopimus, joka on alkujaan laadittu Aura Mare Oy:n kanssa, sekä kaupan kohteesta laadittu arviolausunto löytyvät päätösesityksen oheismateriaaleina. Arviolausunto on luottamuksellinen.

Kauppakirjaluonnos ja sijaintikartta ovat liitteinä.

Liitteet 1-2, KH 29.9.2025

Oheismateriaali:

- Maanvuokrasopimus 19.4.2016 (alkp.)
- Catella Property Oy, arviolausunto 29.8.2025 (Salainen; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Tekninen johtaja Reimo Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Ratkaisuvalta Hallintosääntö 25 §, kohta 3.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Naantalin Kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki myy 60.000 euron kauppahinnalla tämän päätösesityksen liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin VG-Port Oy:lle Naantalin kaupungin Kukolan kaupunginosan tontin 529-106-0002-0005, tilan 529-412-0001-0066 Kukola ja tilan 529-412-0001-0031 Kultavuori määräaloista koostuvan kohteen, pinta-ala n. 5.852 m², os. Puhdistamontie 5;
- Kauppakirja on allekirjoitettava tämän päätösesityksen ja Puhdistamontien alueen asemakaavamuutoksen (Ak-378) lainvoimaistuttua, viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua kaavamuutoksen lainvoimaistumisesta, muussa tapauksessa luovutuspäätös raukeaa; ja
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään kauppakirjaluonnokseen vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia.

Kokouskäsittely Merkittiin, että kaupunginhallituksen varajäsen Anniina Urponen poistui kokouksesta intressijäävinä tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Esteellisyyden perusteena oli se, että aviopuoliso on VG-Portin toimitusjohtaja.

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

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.