

Määräalan vuokraaminen Naantalin kaupungin omistamasta tilasta 529-564-0004-0002 Kummeli, os. Saunientie 3

Kaupunginhallitus 15.06.2026
649/10.00.02.01/2026

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa

Varsinais-Suomen hyvinvointialue on luopunut Velkuan Teersalossa sijaitsevan Kummelin palvelukeskuksen (Kummelin ryhmäkoti) vuokraamisesta vuodenvaihteessa 2025-2026. Naantalin kaupungin tilapalvelut on käynyt syksyllä 2025 markkinavuoropuheluita rakennuksen uudesta käytöstä.

Sosiaalipalveluyritys Säpiniitun tila Oy on jättänyt kaupungille tarjouksen rakennuksen ostamisesta sekä tilojen takaisinvuokrauksesta kaupungille. Tarjousta on päivitetty toukokuussa 2026 ja sen yhteydessä on esitetty tarjous myös maa-alueiden vuokraamisesta. Tilapalveluiden edetessä rakennuksen myyntiä ja tilojen vuokraamista koskevissa neuvotteluissaan kaupungin maankäyttöosasto on tahollaan neuvotellut yrittäjän kanssa maanvuokrasopimuksen ehtoista.

Ostotarjous löytyy tämän päätösesityksen oheismateriaalina.

Maanvuokrasopimus

Tämän päätösesityksen liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen tarkoittamana vuokra-alueena on noin 4.242 m² määräala Naantalin kaupungin omistamasta tilasta 529-564-0004-0002 Kummeli, osoite Saunientie 3, 21195 Velkua. Vuokra-alue on osoitettu vuokrasopimuksen liitteenä olevalla kartalla sekä tämän päätösesityksen oheismateriaalina olevalla sijaintikartalla.

Kiinteistö 529-564-0004-0002 on osoitettu Velkuan kunnanvaltuuston 28.5.2007 hyväksymässä *Teersalon asemakaavassa* (Ak-V4) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5 luvun tarkoittamalla tavalla voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttöön: vuokralaisen on määrä ostaa vuokra-alueelle sijoittuva entinen palvelukeskusrakennus (PRT 1030336161) vuokranantajalta erillisellä sopimuksella, ja osapuolet ovat sopineet, että rakennuksen kaupan jälkeen vuokranantaja vuokraa osan rakennuksen tiloista vuokralaiselta erillisellä liikehuoneiston vuokrasopimuksella varhaiskasvatuksen ja kirjastotiloiksi. Rakennuksen myyntiä ja maan vuokraamista koskevat päätösesitykset käsitellään samassa kaupunginhallituksen kokouksessa.

Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa 1.8.2026 ja päättyy 31.7.2076 ollen pituudeltaan 50 vuotta. Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa maapohjasta 3.000 euroa. Vuokra on sidottu indeksiin. Vuokrahinnoittelu perustuu osapuolten ostotarjouksen pohjalta käymiin neuvotteluihin sekä maakäyttöosaston näkemykseen

alueen käyvästä maanvuokratasosta. Hinnoittelun tukena on käytetty ulkopuolisen riippumattoman tahon antamaa arviolausuntoa (Catella Property Oy 5.6.2026), joka löytyy päätösesityksen oheismateriaalina. Arviolausunto on luottamuksellinen.

Tarkemmat sopimusehdot on esitetty liitteenä olevassa maanvuokrasopimuksessa.

Liite 1, KH 15.6.2026

Oheismateriaali:

1 Ostotarjous

2 Sijaintikartta

3 Arviolausunto, Catella Property Oy 5.6.2026 (Salainen; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Ratkaisuvalta Hallintosääntö § 25, kohta 7

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki vuokraa Säpiniitun tila Oy:lle omaan, perustetun tai perustettavan yhtiön taikka nimeämänsä lukuun liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin noin 4.242 m² määräalan Naantalin kaupungin omistamasta tilasta 529-564-0004-0002 Kummeli.
- Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukau-den kuluessa tämän päätöksen lainvoimaistumisesta, sillä edellytyksellä, että rakennuksen (PRT 1030336161) myyntiä koskeva sopimus on allekirjoitettu taikka tullaan allekirjoittamaan samassa allekirjoitustilaisuudessa, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.
- Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään lopulliseen maanvuokrasopimukseen vähäisiä teknisluontoisia muutoksia.

Päätös