

Luonnonmaalta Kukolan kaupunginosasta Naviren yritysalueelta teollisuus- ja varastorakennustonttien 529-106-0004-0001, -0002, -0003 ja -0004 myyminen tonttien vuokralaiselle

Kaupunginhallitus 07.09.2026 § 238
917/10.00.02.01/2026

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Taustaa:

Naantalin kaupunki ja JJ Kiinteistökehitys Oy allekirjoittivat 24.1.2020 maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen Naantalin kaupungin 106. kaupunginosan (Kukola) 4. korttelin tonteista 1-4. Vuokra-aluea koskee 11.5.2015 voimaan tullut Kukolan teollisuusalueen asemakaava (Ak-332), jossa alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Vuokra-alue, pinta-alaltaan alkujaan noin 91.626 m², luovutettiin vuokralle käytettäväksi teollisuustonttien esirakentamista varten.

Sopimusta muutettiin 18.5.2021 sopimuskohdan 18 "*Vuokralaisen osto-oikeus (kiinteistökaupan esisopimus)*" perusteella rajaamalla vuokra-alueesta pois JJ Kiinteistökehitykselle myytävä tontti 529-106-0004-0005, pinta-alaltaan 16.462 m². Samassa yhteydessä kohteen vuokraa tarkistettiin pinta-alamuutosta vastaavaksi, mutta muilta osin alkuperäinen sopimus jäi voimaan sellaisenaan. Tontin 5 alue on sittemmin luovutettu edelleen ja tontille on valmistunut Octomeca Oy:n teollisuus- ja tuotantohalli.

Sopimuskohdan 3.2 "*Esirakentamisen aikataulu*" mukaan alueen esirakentaminen on ollut määrä toteuttaa siten, että vuokra-alueen tontit 1 ja 2 ovat tasattuina kolmen (3) vuoden kuluessa toimintaan edellytettyjen lupien lainvoimaistumisesta ja loput tontit 31.12.2026 mennessä.

Sopimuskohdan 18.1 "*Kiinteistökaupan ajankohta, kauppahinta ja muut ehdot*" mukaan vuokralaisella on esirakentamisen valmistuttua vuokra-aluea koskeva osto-oikeus, ja kauppahintana on tällöin Naantalin kaupunginvaltuuston 24.4.2017 § 36 päättämä Luonnonmaan Naviren alueen teollisuustonttien hinnoittelu. Sopimuskohdan 18.3 "*Tonttien markkinointi ja myynti kolmannelle osapuolelle*" perusteella kaupunki on sitoutunut kiinteistökauppojen jälkeen markkinoimaan tontteja eteenpäin yhdessä JJ Kiinteistökehityksen kanssa, minkä lisäksi esirakennetun tontin enimmäisyksikköhinna on asetettu 25 €/m² siinä tapauksessa, että tontteja myydään kaupungin hankkimalle kolmannelle osapuolelle.

Kaupunki ja JJ Kiinteistökehitys ovat neuvotelleet kevään ja kesän 2026 aikana loppuosan vuokra-alueesta myymisestä. JJ Kiinteistökehitys on ilmaissut toukokuussa 2026 halunsa käyttää sopimuksen mukaista vuokralaisen osto-oikeuttaan. Alueen esirakentaminen on edennyt siten, että tontit 1 ja 2 ovat olleet tasattuina keväällä 2026. Tonttien 3 ja 4 tasaamisen on viimeisimpien tietojen mukaan määrä valmistua pääosin syksyn 2026 aikana.

Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus sekä sopimuksen muutos ovat tämän päätösesityksen oheismateriaaleina 1 ja 2.

Kiinteistökauppa

Esitetään, että Naantalin kaupunki myy JJ Kiinteistökehitykselle (Jarno Virtaselle) maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tarkoittaman vuokra-alueen, nykyiseltä pinta-alaltaan noin 75.164 m².

Kohteen kauppahinnaksi muodostuu Naantalin kaupunginvaltuuston 24.4.2017 § 36 päättämä Luonnonmaan Naviren alueen teollisuustonttien hinnoittelun perusteella 751.640 euroa (75.164 m² * 10 €/m²).

Sopimuksen liitteenä (LIITE 5) olevaan kauppakirjaluonnokseen esitetään seuraavia ajantasaistuksia ja muutoksia:

- JJ Kiinteistökehitys Oy:n sijaan kauppakirjassa ostajaksi kirjataan Jarno Virtanen.
- Kirjaus ostajalta perittävistä vesihuollon ennakoliittymismaksuista poistetaan, sillä Naantalin kaupunki ei ole perinyt liittymismaksuista ennakkoja 1.1.2024 alkaen.
- Kaupan kohdetta koskevia vallintarajoituksia tarkennetaan siten, että ostaja voi myydä tai muutoin luovuttaa edelleen kaupan kohteena olevia tontteja rakentamattomana ilman kaupungin erillistä suostumusta. Ostajan tulee kuitenkin kirjata rakentamisvelvoite vastaisiin luovutuskirjoihin ja sopimussakkoehdoista rakentamisvelvollisuuden täyttämättä jättämisestä sitoo ostajaa, vaikka tontti olisi luovutettu eteenpäin.
- Esirakennettujen tonttien enimmäishinnoittelusta; 25 €/m² siinä tapauksessa, että tontteja myydään kaupungin hankkimalle kolmannelle osapuolelle, luovutaan. Jatkossa ostaja vastaa tonttien markkinoinnista.

Lisäksi kauppakirjaluonnokseen on sisällytetty uusia sopimusehtoja:

- Kauppakirja toimii 24.1.2020 päivätyn ja 18.5.2021 muutetun maanvuokrasopimuksen purkusopimuksena.
- Ostaja on alueen louhintatyön tultua loppuun saatetuksi kustannuksellaan velvollinen aitaamaan kaupan kohteena olevien tonttien louhosrinnan yläosan niiltä kohdista, joissa putoamisvaara on ilmeinen.
- Ostaja on velvollinen kustannuksellaan siirtämään louhintatöiden aikaisen meluvallin kaupan kohteen Kukolantien vastaiselta rajalta.
- Mikäli korttelin 4 tonttijakoa vastaisuudessa muutetaan, mahdolliset tulevat tontit tulee muodostaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 37 §:n mukaisesti huomioiden, mitä mainitussa asetuksessa on säädetty tonttia palvelevien kulkuyhteyksien järjestämisestä asemakaava-alueella.
- Mikäli korttelin 4 alueella tulevaisuudessa kiinteistönomistajan aloitteesta laaditaan asemakaavamuutos, kiinteistön omistaja sitoutuu luovuttamaan katualueet ja muut yleiset alueet kaupungille korvauksetta näiden alueiden jäädessä kaupungin hoitovastuulle

Tarkemmat kauppakirjaehdot on esitetty tämän päätösesityksen liitteenä 1 olevassa kauppakirjaluonnoksessa.

Kaupan kohde on osoitettu tämän päätösesityksen oheismateriaalina 3 olevalla sijaintikartalla ja kauppakirjaluonnoksen liitekartalla.

Vaikka kysymys on asemakaava-alueella sijaitsevista teollisuustonteista, joiden luovutusperusteet ja hinnoittelu on hyväksytty etukäteen, edellä esitettyjen muutosasioiden vuoksi kohdetta koskeva myyntipäätös on valmisteltu Naantalin kaupunginhallitukselle.

Oheismateriaalit:

- 1. Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus 24.1.2020
- 2. Maanvuokrasopimus ja kiinteistökaupan esisopimus, muutos 18.5.2021
- 3. Kohteen sijaintikartta

Kauppakirjaluonnos kartoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 7.9.2026

Ratkaisuvalta Hallintosääntö 25 §, kohta 3

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki myy Luonnonmaalta Kukolan kaupunginosasta Naviren yritysalueelta kaupan kohteena olevat tontit 529-106-0004-0001, 529-106-0004-0002, 529-106-0004-0003 ja 529-106-0004-0004, pinta-ala yhteensä noin 75.164 m², Jarno Virtaselle (Jami Jarno Tapani Virtanen) liitteen 1 mukaisen kauppakirjaluonnoksen mukaisin ehdoin;
- Kaupan kohteena olevien tonttien myyntihinta on 751.640 euroa;
- Kauppakirja tulee allekirjoittaa kaupunginhallituksen myyntipäätöksen lainvoimaistuttua, kuitenkin viimeistään 31.12.2026 mennessä; ja
- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään lopulliseen kauppakirjaan vähäisiä teknisluontoisia muutoksia.

Kokouskäsittely Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä asiantuntijana tämän asian käsittelyn aikana.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.