

Teollisuushallin ja siihen liittyvän vuokra-alueen myyminen Nauvon Storskogshagenista

Kaupunginhallitus 16.06.2025 § 160

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunki on loppuvuodesta 2024 ostanut osoitteessa Norrstrandintie 12, 21660 Nauvo sijaitsevan kiinteistökokonaisuuden [rakennus- ja ympäristölautakunnan 18.9.2024 §:ssä 130 tekemällä päätöksellä](#). Kauppaan sisältyi kaupungille tarpeeton hallirakennus, joka ehdotetaan myytävän yhdessä siihen liittyvän sopivan vuokra-alueen kanssa.

Kyseinen peltihalli on rakennettu vuonna 2014 ja se on kooltaan noin 300 k-m². Halli on kokonaan avonaista tilaa ilman väliseiniä, se on eristämätön ja siinä on betonilattia ja salaojitus. Hallia ei ole liitetty vesi- tai viemärijärjestelmään, mutta hallin vieressä on porakaivo. Hallilla on oma 3 x 32A -sähköliittymä. Halli sijaitsee vuonna 1972 laaditun Nauvon vanhan rakennuskaavan mukaisella teollisuusalueella, ja kaavan mukaan teollisuusrakennuspaikan on oltava vähintään 2 000 m². Teollisuusrakennusten rakennusoikeus on $e = 0.18$ ja sen lisäksi saa rakentaa katoksen $e = 0.12$. Halliin liittyvä piha-alue hallin pohjoispuolella on Nauvon rantayleiskaavassa kaavoitettu kyläalueeksi.

Halli oli täynnä romua, ja se on kevään aikana siivottu käyttö- ja myyntikuntoon. Hallia käytetään Satahanka-partioleirin säilytystilana heinäkuussa, mutta sen jälkeen kaupungilla ei ole hallille käyttöä. Nauvon elinkeinoelämän edistämiseksi olisi tärkeää, että hallin hallinta luovutettaisiin eteenpäin jollekulle yrittäjälle. Ilmoituksia kiinnostuksesta hallin vuokraamiseen on jo tullut, mutta kaupunki etsii pysyvämpää ratkaisua. Halli ehdotetaan myytäväksi yhdessä siihen liittyvän maanvuokrasopimuksen kanssa.

Vuonna 2024 hankittu kiinteistökokonaisuus on kuitenkin tarkoitus asemakaavoittaa muutaman vuoden kuluessa. Tämä tarkoittaa sitä, että maa-alue hallin ympäriltä on vuokrattava niin, että alueen asemakaavoitus on tästä huolimatta mahdollista. On hyvin todennäköistä, että Norrstrandintien vieressä oleva alue säilytettäisiin teollisuusalueena, mikä mahdollistaisi rakennuspaikan vuokraamisen. Rakennuspaikka määritellään nykyisessä kaavassa vähintään 2 000 m²:n kokoiseksi T-alueeksi. Hallin pohjoispuolella sijaitseva piha-alue on kaavoitettu kyläalueeksi, eikä se lisää rakennusoikeutta, mutta käytännön syistä se on hallille olennainen. Kommandiitti-yhtiö Cargott Kb:llä on vuoden 2025 loppuun asti vuokralla alue matkaparkkia varten samalta kiinteistöltä Saaristotien vierestä. Yhtiön toiminta sijaitsee suunnitellun vuokra-alueen ulkopuolella. Hallista on kuitenkin vedetty sähköjohto talousrakennukseen sekä vesi hallin viereisestä kaivosta matkaparkkialueelle. Tätä toimintaa varten tarvitaan omat uudet vesi- ja sähköratkaisut kaudelle 2026, jos halli myydään.

[Maanvuokrasopimus noudattaa teollisuusalueiden vakiosopimusmallia vuodelta 2025](#). Maanvuokrasopimuksen ehdoissa tuleva asemakaavamuutos otetaan huomioon seuraavasti:

Vuokra-alue koostuu 2 000 m²:n kokoisesta Tp-alueesta nykyisen kaavan vaatimusten täyttämiseksi sekä noin 1 500 m²:n kokoisesta piha-alueesta ja viiden metrin levyisestä ajoyhteydestä Norrstrandintielle. Alueen rakennusoikeus

on 360 m² + 240 m².

Vuokralaisen on tehtävä uusi sopimus, jos alueelle tulee uusi asemakaava. Jos vuokralainen ei tee uutta sopimusta, vuokralaiselle määrätään 5 x vuotuista vuokraa vastaava vuotuinen uhkasakko kultakin alkavalta vuodelta, jonka aikana asiaa ei ole hoidettu.

Vuokralainen ei saa lunastaa vuokra-aluetta.

Hallintosäännön §:n 26 kohdan 7 m mukaan kaupunginhallituksen tehtäviin kuuluu päättää kaupungin rakennettujen kiinteistöjen myymisestä. Halli ja siihen liittyvä vuokra-alue asetetaan myyntiin tarjouskilpailulla. Lopullisen myyntipäätöksen tekee kaupunginhallitus. Vuosivuokra on aluksi 1 200 euroa.

Liite

Kartta vuokra-alue

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa osoitteessa Norrstrandintie 12, 21660 Nauvo sijaitsevan teollisuushallin 100519263V ja siihen liittyvät liittymät ja maanvuokrasopimuksen myyntiin tarjouskilpailulla.

Maanvuokrasopimus on kaupunginvaltuuston 17.3.2025 §:ssä 17 hyväksymän teollisuuskiinteistöjen maanvuokrasopimusmallin mukainen seuraavin muutoksin:

- Vuokra-alue yhteensä 3 500 m² kiinteistöistä 445-573-6-154 ja 445-573-6-117. Alueeseen kuuluu viiden metrin levyinen ajo-oikeus alueelle Norrstrandintieltä. Vuokra-alue ja ajo-oikeus ovat liitekartan mukaiset.
- Vuokra-aika on 30 vuotta ja se alkaa 1.1.2026.
- Indeksiin sidottu vuosivuokra on aluksi 1 200 euroa.
- Alue vuokrataan käytettäväksi elinkeinon harjoittamiseen voimassa olevan kaavan mukaisesti, alueelle ei saa rakentaa asuntoja.
- Rakentamisvelvoite on täytetty nykyisen hallin myötä.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta lunastaa aluetta.
- Vuokralainen on tietoinen siitä, että alueelle tehdään asemakaavamuutos, joka voi johtaa vuokralaisen alueen supistumiseen tai laajentumiseen.
- o Vuokralainen on velvollinen tekemään uuden korvaavan maanvuokrasopimuksen, jos alueen asemakaavaa muutetaan.
- o Sopimus tehdään kaavan mukaiseen teollisuustontin kokoon perustuen teollisuustonttien maanvuokrasopimusmallin mukaisesti.
- o Vuokra päivitetään senhetkisen teollisuustonttien arvon arvioinnin mukaisesti.
- o Kun vuokra-alue vastaa asemakaavan mukaista tonttia, haltijalla on oikeus lunastaa tontti voimassa olevien ehtojen mukaisesti.
- o Jos vuokralainen ei ole tehnyt uutta maanvuokrasopimusta kuuden kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tulosta, vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokranantajalle 5 x vuotuista vuokraa vastaavan vuotuisen uhkasakon kultakin alkavalta vuodelta, jonka aikana asiaa ei ole hoidettu.

Päätös

Jäsen Markku Orell ehdotti puheenjohtaja Gunilla Granbergin kannattamana, että kaupunginhallitus palauttaa asian selvennystä varten.

Kaupunginhallitus palautti asian yksimielisesti.

Jakelu

Maankäyttöinsinööri PL, tekninen johtaja MJ, ylläpitoinsinööri ML

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginhallitus päätti 16.6.2025 §:ssä 160 palauttaa asian toivoen asian selventämistä.

Hallintosäännön §:n 26 kohdan 7 m mukaan kaupunginhallituksen tehtäviin kuuluu päättää kaupungin rakennettujen kiinteistöjen myymisestä. Halli ei ole myyntilistalla. Kaupunginhallituksen ehdotetaan päättävän, että halli voidaan myydä.

Perusteluna on, että osoitteessa [Norrstrandintie 12, 21660 Nauvo](#) sijaitsevaa hallia ei tarvita kaupungin toimintaan. Halli on siivottu ja myyntivalmis. Vaikka alueelle tulevaisuudessa tulee asemakaavamuutos, rakennusvalvonnan ja kaavoituksen kanssa on selvitetty toimiva vuokra-alue, joka mahdollistaa sen, että elinkeinonharjoittaja voi turvallisesti panostaa halliin ja sinne perustamaansa toimintaan.

Lopullisen myyntipäätöksen tarjouskilpailun jälkeen tekee kaupunginhallitus.

Liite

Maanvuokrasopimus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa teollisuushallin 100519263V myyntiin sisältäen siihen liittyvät liittymät ja oheisen maanvuokrasopimuksen. Myynti tapahtuu tarjouskilpailulla.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Maankäyttöinsinööri PL, tekninen johtaja MJ, ylläpitoinsinööri ML, kaupungingeodeetti DB

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Osoitteessa [Norrstrandintie 12, 21660 Nauvo](#) sijaitseva teollisuushalli asetettiin 31.10.2025 myyntiin Huutokaupat.com-huutokauppasivustolla, ja huutokauppa päättyi 8.1.2026. Kohdetta on markkinoitu myös kaupungin verkkosivuilla sekä sosiaalisessa mediassa, Oikotiellä ja Nagubladetissa.

Kohde on ollut julkisesti myynnissä yli kahden kuukauden ajan, kuten Kuntaliitto

ja Euroopan komission antama ohjeistus maa-alueiden ja rakennusten myynnistä suosittelevat.

Kohteessa on pidetty yksi yleisesittely, minkä lisäksi on järjestetty muutamia yksityisiä esittelyjä. Myynti-ilmoituksesta käy ilmi, että hallin ostaja sitoutuu tekemään myös maanvuokrasopimuksen alueesta, jolla halli sijaitsee. Maanvuokrasopimus on ollut ilmoituksessa liitteenä. Vuosivuokra hallin alueesta on 1 200 euroa.

Kohteen huutokauppasivu on avattu yli 10 000 kertaa, ja tarjouksia saatiin yhteensä 118 kappaletta 15 eri tarjoajalta. Voittanut tarjous oli 68 500 euroa. Kohteen markkinointiin käytetyn ajan sekä tarjousten ja kävijöiden määrän perusteella voidaan todeta, että hallin ja siihen liittyvän maanvuokrasopimuksen vallitseva markkina-arvo on 68 500 euroa.

Liite

Maanvuokrasopimus
Kartta vuokra-alueesta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tom Simola, puh. 050 558 2270
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää myydä osoitteessa Norrstrandintie 12, 21660 Nauvo sijaitsevan teollisuushallin 100519263V ja siihen liittyvät liittymät ja oheisen maanvuokrasopimuksen Kaivuu & Kuljetus Saarinen Oy Ab:lle.

Kokonaisuuden kauppahinta on 68 500 euroa. Maanvuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sen ja rakennuksen kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan.

Lopullinen luovutus on tehtävä viimeistään kahden kuukauden kuluttua siitä, kun myyntipäätös on saanut lainvoiman. Maanvuokrasopimus ja rakennuksen luovutusasiakirja allekirjoitetaan samanaikaisesti. Maankäyttöyksikkö oikeutetaan laatimaan luovutusasiakirjat ja täydentämään niitä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Jakelu

Kaivuu & Kuljetus Saarinen Oy Ab, kaupungingeodeetti DB, maankäyttöinsinööri PL, maanmittaussihtööri AJ, sopimussihtööri JH, ylläpitoinsinööri ML
