



Maanvuokrasopimuksen jatko tontilla 895-7-2-3

Kaupunginhallitus 02.03.2026 § 52
3937/10.00.02.01/2025

Valmistelija: Kaupungingeodeetti Leena Viljanen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Oy Teboil Ab:lle on vuokrattu 23.6.2016 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella n. 4,7 ha määräala tontista 895-7-2-3 sekä vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ja pysyvät rakennelmat. Vuokrasopimus tehtiin 10 vuoden ajaksi ja se päättyy 30.6.2026. Vuokralainen omistaa vuokra-alueella olevat, erilaisten kaasujen käsittelyyn tarkoitetun laitteiston. Alueella sijaitsevat rakennukset ovat kaupungin omistuksessa. Vuokra-alue käsittää tontin rakennetun osan. Keskellä oleva rakentamaton alue jäi kaupungin hallintaan. Vuotuinen vuokra alueesta on ollut 35.000 € sidottuna tammikuun 2016 elinkustannusindeksiin pistelukuun 1898.

Vuokrasopimuksen 2. kohdan mukaan 'Vuokralaisella, joka on vuokra-ajan päättymiseen mennessä täyttänyt vuokranmaksuvelvoitteensa ja muut tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, sikäli kuin se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen teollisuustarkoitukseen, tällöin päätettävillä ehdoilla. Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, on hänen tehtävä siitä viimeistään kuusi kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä kirjallinen ilmoitus Vuokranantajalle uhalla, että hän muutoin voi menettää tämän oikeutensa.'

Vuokralainen on 12.12.2025 saapuneella kirjeellä ilmoittanut käyttävänsä edellä mainitun etuvuokraoikeutensa, neuvotellakseen vuokrasopimuksen jatkamisesta. Vuokra-asiaan halutaan palata keväällä 2026 kun Teboilin uusi omistaja on selvillä ja vuokrasopimuslinjaukset tiedossa.

Taustaa

Kaupunki hankki Häpönniemen maa-alueen ja rakennukset kaupalla kesäkuussa 2016 Oy Aga Ab:ltä. Alueella oli valmiina nestekaasulaitteisto, jota kaupunki ei ollut kiinnostunut ostamaan. Teboil Oy oli tuolloin jo vuokrannut Agalta nestekaasuterminaalin ja harjoitti alueella nestekaasuliiketoimintaa. Neuvottelujen jälkeen päädyttiin siihen, että kaupunki ostaa koko tontin rakennuksineen, Teboil ostaa nestekaasulaitteiston ja kaupunki vuokraa Teboilille osan rakennuksista sekä rakennusten, laitteiden ja niiden



käyttämiseen tarvittavan alueen tontista. Kaupungille jäi käytettäväksi ja edelleen vuokrattavaksi tontin keskiosasta n. 3 ha:n alue.

Vuokra-aika rajattiin 10 vuodeksi, koska tontin sijainti on liikenteellisesti hyvä ja kaupungilla on ollut tarkoituksena kehittää aluetta mm. satamaa ja raiteita hyödyntävään toimintaan. Tontille tulee rautatie, jolla on oma lastausalue ja satamaan johtaa 5 m väylä, jota on mahdollista syventää. Lisäksi alue rajoittuu Laivanrakentajantiehen (kt 43). Rautatie ja satama sijaitsevat nyt Teboilin vuokra-alueella. Kaasuputkisto kiertää rautatiealueelta rannan säiliöiden kautta asfaltoidulle piha-alueelle.

Vuokra-alueen keskellä oleva alue on korkeammalla kuin Teboilin vuokra-alue rannassa, jolloin keskiosan hyödyntäminen edellyttäisi mittavaa louhimista. Louhiminen putkistojen ja laitteistojen keskellä on osoittautunut hankalaksi. Toisaalta pelkän keskiosan tasaaminen ei ole tarkoituksenmukaista, kun ei ole varmuutta rannan käyttötarkoituksesta. Teboilin nestekaasuvarasto on myös TUKESin valvonnassa oleva laitos, joka osaltaan rajoittaa tontin keskiosalla harjoitettavaa toimintaa.

Kaupungin tarkoituksena on tontin hankinnasta alkaen ollut koko alueen kehittäminen satamaa ja raideliikennettä hyödyntävään tarkoitukseen. Alueesta on tehty markkinointiaineistoa ja sitä on alettu jo markkinoida toimijoille, koska vuokrasopimuksen päättymisen on ollut tiedossa.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että Oy Teboil Ab:n vuokrasopimusta ei jatketa nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä, koska tonttia on tarkoitus kehittää satamaa ja raidetoimintoja hyödyntäväksi teollisuusalueeksi eikä sitä vuokrata enää nykyisen kaltaiseen toimintaan. Tontin keskiosa on tarkoitus myös saada hyötykäyttöön ja se edellyttää louhintaa asfalttipihan ja rannan tasot huomioiden.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginarkkitehti poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18:10.



Uusikaupunki