

Harjavallan kaupungin ja Basf Battery Materials Finland Oy:n välinen esisopimus kiinteistökaupasta

KH 14.9.2026 § 162
294/10.00.02.00/2026

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Jari Prehti

Harjavallan kaupunki on hankkinut vuosina 2018 ja 2021 Akkukadun, Pajakadun ja Torttilantien väliseltä alueelta rakennettuja tontteja, joista muodostuu yhtenäinen noin 3,25 ha alue. Maanhankinnan taustalla oli ensin Akkukadun katualueen hankinta ja myöhemmin BASF Battery Materials Finland Oy:n (jäljempänä BASF) tarve hankkia tulevia rakennushankkeita palveleva varastoalue, jota voidaan käyttää myöhemmin myös teollisuusrakentamiseen. Esisopimuksen mukaista kauppaa ei ole tehty, koska tehtaan toimintaa ei ole käynnistetty eikä lisäalueen kauppa ole siten tullut ajankohtaiseksi. Alueesta tehtiin 9.2.2022 allekirjoitettu kiinteistökaupan esisopimus, joka päättyy 9.2.2027. Sopimuksen uudistamisesta on neuvoteltu BASF:n kanssa.

Kaupunki on tehnyt alueella maaperän puhdistamista vuonna 2022 ja silloin esisopimuksella sovittiin, että BASF maksaa puhdistamisen kiinteistökaupan yhteydessä, joka oli tarkoitus tehdä noin kahden vuoden kuluessa. Uuden esisopimuksen mukaan puhdistamiskulut maksetaan sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä.

Alueella on voimassa erilaisia kaavamääräyksiä, joten kiinteistöjä ei voida yhdistää yhdeksi tontiksi ilman asemakaavan muuttamista. Esisopimuksen mukaisesti alueella käynnistetään asemakaavan muutos, jolla alueelle on tarkoitus osoittaa T/kem -kaavamääräys ennen kuin tontti myydään.

Esisopimuksen kohdealue ilmenee liitteenä olevasta kartasta. Kaupunkikirjan ehdot on sovittu kiinteistökaupan esisopimuksella pääkohdiltaan valmiiksi.

Tontin kauppahinta perustuu kaupungin maksamiin kauppahintoihin, jota nostivat alueen rakennukset. Alueella on seitsemän rakennettua pienteollisuuskiinteistöä, joista kolmella on ollut myös yrittäjän asunto. Kauppahintaan sisältyy myös korvaus uuden vesihuollon rakentamisesta Akkukadulle, koska tonttimaaksi myytävän Pajakadun johtojen tilalle on rakennettava korvaavia johtoja. Aiemmin sovittu kauppahinta 1.370.000 euroa kattoi alueen maanhankinnan, vesihuollon rakentamisen sekä katualueen ja suojaviheralueen osalta tonttimaan hinnan 4 €/m², jota alueella on aiemmin käytetty kaupungin yritystonttien luovutushintana. BASF:n kaupungille vuosina 2021-2023 maksamasta vuokrasta puolet on otettu huomioon kauppahintaa vähentävänä suorituksena, kuten nykyisessä esisopimuksessa on sovittu. Tämän taustalla on kaupungin teollisuustonttien maanvuokraa koskeva ehto, jonka mukaan aluksi vuokralle luovutettavista tonteista on luettu kolmen vuoden ennakkovuokra tontin rakentamisen jälkeen kauppahinnan osasuorituksiksi sitten, kun tontti on rakennettu ja se myydään. Tässä tapauksessa kuitenkin puolet vuokrasta jäi alueen rakennuksista maksetuksi vuokraksi. Puolet em. ajalta

maksetuista vuokrista vähensi kauppahintaa 84.000 euroa, joten uudessa sopimuksessa tuleva kauppahinta on 1.286.000 euroa.

Esityslistan liitteenä on suomenkielinen versio kauppakirjasta, joka on määräävä sopimusta tulkittaessa. BASF:n pyynnöstä sopimuksesta laaditaan allekirjoitettavaksi myös englanninkielinen versio. Sopimusehtojen ollessa ristiriitaiset, katsotaan suomenkielinen versio ratkaisevaksi.

Päätösehdotuksessa kiinteistötunnuksen perässä oleva merkintä "ma" tarkoittaa määräalaa kiinteistöstä.

Lisätietojen antaja Kaupungeingeodeetti Jari Prehti, puh. 044 432 5377

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Esityslistan liitteenä Kiinteistökaupan esisopimusluonnos

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää hyväksyä esityslistan liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen, jonka mukaan Harjavallan kaupunki myy BASF Battery Materials Finland Oy:lle esisopimuksen ehtojen täyttyessä kauppahintaan 1.286.000 € seuraavat tontit ja määräalat rakennuksineen:

kiinteistötunnus	pinta-ala (m ²)
79-203-2-5 ma	2695
79-203-2-6 ma	4101
79-203-2-7	4375
79-203-2-9	3695
79-203-2-10	4177
79-203-2-25	4452
79-203-2-27 ma	2694
79-203-9901-0 ma	5101
79-203-9908-0 ma	1227

jotka tontit ja määräalat tulevat olemaan laadittavan asemakaavan mukaisen tontin 79-203-3-3 muodostusosia ja joiden yhteispinta-ala on noin 32.500 m².

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Täytäntöönpano Basf Battery Materials Finland Oy, yhdyskuntasuunnittelu, taloustiimi