

## Määräalan vuokraaminen Isosuon kaatopaikan alueelta kiinteistöstä 529-416-0001-0015 J & T Pajunen Oy:lle

Kaupunginhallitus 18.10.2021 § 411  
1272/10.00.02.01/2021

Valmistelija

Maanmittausinsinööri Matti Kotiniemi

Naantalin kaupungin Tekniset palvelut on käynyt neuvotteluja J&T Pajunen Oy:n kanssa määräalan vuokraamisesta Isosuon kaatopaikan alueelta yrityksen 8.8.2021 toimittaman hakemuksen perusteella. Määräala on osa Naantalin kaupungin Ladvon yksinäistalon tilaa Isosuon kaatopaikka RN:o 1:15 (Kt. 529-416-1-15). Määräalan koko on n. 69.470 m<sup>2</sup>. Määräala on osoitettu 11.12.2019 vahvistuneessa Isosuon asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (AK-319) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-5). Alueelle on aikaisemmin suunniteltu Fortum Power and Heat Oy:n läjitysalueita, mutta tästä on sittemmin luovuttu.

J&T Pajunen Oy:n tarkoituksena on tehdä alueelle maa-ainesten kierrätystermiinali. Aluetta käytettäisiin puhtaiden uudelleen käytettävien maa-ainesten kierrätykseen ja multatuotteiden valmistukseen. Lisäksi yritys suunnittelee aloittavansa alueella kalliolouhinnan ja mahdollisesti ajokiven murskauksen.

Koska yritys suunnittelee aloittavansa toimintansa vaiheittain ja vuokrattavalla alueella joudutaan tekemään toimenpiteitä esirakentamisen suhteen, on Teknisissä palveluissa pohdittu vuosivuokran määrää. Ensinnäkin alueen perusarvoksi on katsottu 7 €/m<sup>2</sup>, kun se normaalisti Isosuon teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella on 10 €/m<sup>2</sup>. Syy tähän on se, että yritys ei suunnittele rakentavansa alueelle minkäänlaisia rakennuksia, vaan ainoastaan toiminnan vaatimat laitteet ja vähäiset rakennelmat. Tämä taas tarkoittaa sitä, että J&T Pajunen Oy:n mahdollisesti lopettaessa toiminnan alueella, olisi alue nopeasti käyttökunnossa seuraavalle toimijalle. Lisäksi asiassa on huomioitu mainittu esirakentamisen tarve. Perusvuosivuokraksi muodostuu tällöin 30.149,98 euroa

Toisekseen perittävää vuosivuokraa ehdotetaan porrastettavaksi osa-aluekohtaisesti tietyin prosenttiosuuksin. Vuokra-alue on jaettu kahteen osa-alueeseen liitekartasta ilmenevällä tavalla, koska alueen esirakentaminen on suunniteltu toteutettavaksi vaiheittain. Osa-alueella pyritään varmistamaan se, että alueesta, joka vaatii esirakentamista, ei peritä täyttä vuokraa, mutta alueesta, jolla esirakentaminen on suoritettu, peritään perusarvon mukainen vuokra.

Tällöin perittävä vuosivuokra porrastuisi vuokrasopimukseen kirjatuin perittävin prosenttiosuuksin ja vaihein seuraavasti:

Vaihe 1: 10.048,19 €/vuosi

Vaihe 2: 20.096,37 €/vuosi.

Vaihe 3: 30.149,98 €/vuosi.

Lisäksi kaupunki tulee perimään louhintamaksua louhitusta kalliosta 0,4 euroa per louhittu kiintokuutiometri. Myös alueella tällä hetkellä oleva

hyötypuusto on kirjattu vuokrasopimuksessa kaupungin omaisuudeksi, jonka kaupunki tulee korjaamaan pois kustannuksellaan vuokralaisen haettua alueelle maisematyöluvan.

J&T Pajunen Oy tulee harjoittamaan alueella luvanvaraista toimintaa, josta mahdollisesti koituu haittoja ympäristöön. Mm. suunniteltu kivenmurskaus on ympäristöluvan varaista toimintaa. Kaupunki edellyttää, että yritys hankkii toiminnalleen kaikki tarvittavat luvat ja että yritys pyrkii vähentämään toiminnastaan koituvia haittoja. Mikäli yritys ei saa toiminnalleen tarvittavia lupia, on vuokrasopimukseen kirjattu yrityksen oikeus irtisanoa sopimus lyhyellä irtisanomisajalla tai neuvotella vuokra-alueen uudesta rajauksesta.

Ympäristöhaittojen rajoittaminen on myös otettu huomioon vuokra-alueen rajauksessa. Vuokra-alue rajoittuu pohjoisreunasta Isosuontiehen ja itäreunasta kaavan mukaiseen suojaviheralueeseen (EV). Vuokra-alueen eteläreunaan on jätetty samanlainen suojavyöhyke, vaikka tätä ei kaavassa olekaan. Länsireunaan on myös otettu läheisen ojan suojaamiseksi kapea suoja-alue.

Yritysvaikutusten suhteen yritys arvioi hankkeen työllisyysvaikutuksiksi suoraan 2-3 henkilöä ja välillisesti useampi henkilö. Hankkeen suurimmat hyödyt tulevat kuitenkin kiertotalouden näkökulmasta, sillä kierrätystermiäin kautta yritys uskoo pystyvänsä kierrättämään huomattavan määrän maa-aineksia ja pienentämään maa-aineksen loppusijoittamista.

Liitteenä vuokrasopimusluonnos karttoineen.

Liitteet A2 – A3, KH 18.10.2021

Oheismateriaali  
- Hakemus 8.8.2021

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että

- Naantalın kaupunki vuokraa J&T Pajunen Oy:lle liitekartan mukaisen määräalan 20 vuodeksi, 1.11.2021-31.10.2041, liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.
- Perusvuosivuokraksi sovitaan 30.149,98 euroa. Vuosivuokraa peritään porrastetusti maanvuokrasopimuksesta ilmenevin määrin.
- Mikäli alueella tullaan suorittamaan kallionlouhintaa, peritään vuokralaiselta korvausta 0,4 euroa per louhittu kiintokuutiometri.
- Muutoin noudatetaan oheisen vuokrasopimusluonnoksen mukaisia vuokraehtoja; ja
- kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään vähäisiä muutoksia vuokrasopimusluonnokseen.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.