

Naantalin kaupungin, Maskun kunnan, Raision kaupungin sekä Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n välisen Isosuon jätteenkäsittelyalueen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Kaupunginhallitus 23.09.2024 § 231
837/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Taustaa

Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n (myöh. LSJH Oy) jätteenkäsittelylaitos toimii Naantalin ja Raision kaupunkien sekä Maskun kunnan alueella sijaitsevalla Isosuon kiertotalousalueella. Alueen kiinteistöt ovat Naantalin, Raision ja Maskun yhteisomistuksessa, joka on jakaantunut osapuolten välillä siten, että Naantalin kaupunki omistaa kiinteistöistä 32,6 %, Raision kaupunki 63,2 % ja Maskun kunta 4,2 %. Yhteisomistuksen vuoksi jätteenkäsittelylaitoksen maanvuokrasopimus, joka allekirjoitettiin 3.12.2004 ja joka on voimassa 31.12.2034 asti, tehtiin yhteisenä kolmen kunnan ja silloisen vuokralaisen Turun Seudun Jätehuolto Oy:n kesken.

Vuokra-aluetta muutettiin vuonna 2017, jonka jälkeen vuokra-alueen pinta-ala on ollut n. 57,50 hehtaaria. Tämä muutos allekirjoitettiin 8.6.2017. Vuokra-alue kattaa Naantalin puolelta n. 17,92 hehtaarin alueen Naantalin kaupungin Ladvon kaupunginosan erityisalueesta 529-024-9908-1001.

Vuosittainen perusvuokra on tässä sopimuksessa ollut 163.879 euroa, minkä lisäksi vuokralaiselta on vuoteen 2019 saakka kerätty erillinen jälkihoitomaksu, millä varauduttiin kaatopaikka-alueen peittämiseen ja muuhun jälkihoitoon kaatopaikan käytön päättymisen jälkeen. Vuokra-alue on eri kuntien voimassa olevissa asemakaavoissa esitetty lähes kokonaisuudessaan jätteidenkäsittelyalueeksi (EJ) kuntakohtaisin erityismääräyksin. Naantalin osalta vuokra-alueella on voimassa 11.12.2019 lainvoimaiseksi tullut Isosuon asemakaava ja asemakaavan muutos (Ak-319).

Ehdotettu uusi sopimus

LSJH Oy on neuvotellut kuntien kanssa vuokra-alueen pienentämisestä, sillä nykyisellään vuokra-alue kattaa myös alueita, joihin LSJH Oy:n toiminta ei tule missään vaiheessa laajenemaan. Vuokralainen katsoo siis maksavansa vuokraa sellaisesta alueesta, jota heillä ei ole intressinä vuokrata. Uudeksi vuokra-alueeksi onkin esitetty n. 17,2 hehtaarin aluetta, joka edelleen sijoittuisi kaikkien kolmen kunnan alueelle.

Vuokra-alueen pienentäminen tehtäisiin uuden maanvuokrasopimuksen kautta, jossa muutettaisiin sopimuksen alainen vuokra-alue pienemmäksi ja täten myös vuosittain perittävä perusvuokra pieneneisi 74.000 euroon. Tämä vuokra perustuu Catella Oy:n laatimaan 30.12.2022 päivättyyn arviolausuntoon Isosuon jätteenkäsittelyalueesta. Samalla muutettaisiin vuokrasopimuksen ehdot vastaamaan tällä hetkellä yleisesti käytössä olevia vuokrasopimusehtoja jätteenkäsittelyalueen erityispiirteet huomioiden. Uuden sopimuksen myötä pidennetään vuokra-aikaa siten,

että se loppuisi 31.12.2054. Uusi sopimus, joka astuisi voimaan 1.1.2025, olisi siis 30-vuotinen.

Merkittäviä sopimukseen otettuja erityisehtoja ovat mahdollisuus jatkaa vuonna 2019 lopetettua jälkihoitomaksun perimistä, mikäli esimerkiksi kustannustason nousun vuoksi vuoteen 2019 saakka perittyjen jälkihoitomaksujen kokonaissumma katsottaisiin riittämättömäksi, sekä vuokralaisen velvollisuus huolehtia yhdessä alueen muiden vuokralaisten kanssa vuokra-alueen ulkopuolelle toteuttavan tulva-altaan toiminnasta.

Vuokra-alueen pienentäminen olisi LSJH Oy:n toiveiden mukaista, koska heidän ei enää tarvitsisi maksaa vuosittaista vuokraa alueesta, jota he eivät toiminnassaan tule tarvitsemaan. Toisaalta vuokra-alueen pienentäminen voisi myös hyödyntää alueen vuokranantajakuntia, sillä kunnille on tullut kyselyjä sopivista alueista laajaa pinta-alaa vaativalle kiertotaloustoiminnalle. Tähän soveltuvia alueita on kuntien alueella lähinnä vain Isosuolla, joten toisen toimijan sijoittuminen vapautuvalle alueelle voi olla hyvinkin nopea prosessi.

Vapautuvalla alueella on noin kahden hehtaarin osalta toiminut LSJH Oy:n alivuokralaisena V-S Puutarhamulta Oy. Sopimusmuutoksen jälkeen kunnat tulevat neuvottelemaan V-S Puutarhamulta Oy:n kanssa omasta maanvuokrasopimuksesta, jossa kunnat vuokraisivat alueen V-S Puutarhamulta Oy:lle noudattaen soveltuvien osin LSJH Oy:n kanssa nyt tehtävän maanvuokrasopimuksen ehtoja.

Koska vuokra-alue on yhteisomistuksessa, on uuden vuokrasopimuksen voimaantulon edellytyksenä, että maanvuokrasopimuksen muuttaminen on hyväksytty niin LSJH Oy:n kuin jokaisen kolmen vuokranantajakunnan päätösvaltaisessa toimielimessä.

Maanvuokrasopimusluonnos liitekarttoineen on liitteenä.

Liite 1, KH 23.9.2024

Oheismateriaali:

- Sijaintikartta: Isosuon jätteenkäsittelyalue
- Naantalin kaupungin, Maskun kunnan ja Raision kaupungin sekä Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n välinen 8.6.2017 allekirjoitettu maanvuokrasopimus.
- 30.12.2022 päivätty Catella Oy:n arviolausunto Isosuon jätteenkäsittelyalueesta. (Salainen; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki hyväksyy Isosuon jätteenkäsittelyalueen osaomistajana Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n kanssa liitteenä olevan uuden maanvuokrasopimuksen, jolla korvataan 3.12.2004 allekirjoitettu Turun Seudun Jätehuolto Oy:n sekä Raision kaupungin, Naantalin kaupungin ja Maskun kunnan välinen 31.12.2034 asti voimassa oleva maanvuokrasopimus.
- Uuden maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa 1.1.2025 ja päättyy 31.12.2054, ollen täten 30 vuotta. Perusvuosivuokrana peritään 74.000 euroa.
- Uusi maanvuokrasopimus on allekirjoitettava neljän (4) kuukauden kuluessa siitä, kun kukin Raision kaupungin,

Naantalin kaupungin, Maskun kunnan ja Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n päätösvaltaisista toimitelmistä on uuden maanvuokrasopimuksen hyväksynyt.

- Muutoin noudatetaan oheisen maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisia ehtoja.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.