

Esisopimus Green North Energy Oy:n kanssa tontin 529-006-0001-0022 vuokraamisesta Tupavuoren alueelta

Kaupunginhallitus 31.03.2025 § 67
301/10.00.02.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi, maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm, tekninen johtaja Reima Ojala

Taustaa

Naantalin kaupunki osti Neste Oil Oyj:ltä 29.2.2024 allekirjoitetulla kauppakirjalla noin 21,48 hehtaarin alueen Tupavuoresta 1.900.000 euron kauppahintaan. Kauppa tehtiin, sillä Naantalin kaupungilla on ollut intressinä saada Tupavuoren alueelle uutta teollista toimintaa mm. korvaamaan vuonna 2021 lopetettua Neste Oyj:n öljynjalostamaa.

Kaupunki on neuvotellut syksystä 2022 alkaen Green North Energy Oy:n (Myöh. Yhtiö) kanssa vedyn ja ammoniakkin tuotantolaitoksen sijoittamisesta Naantaliin. Aluksi neuvottelut koskivat Luolalassa Kuormatien päässä sijaitsevaa n. 2,5 hehtaarin aluetta, johon kaupunki on myöntänyt tonttivarauksen. Varsinainen tonttivaraus, jota viimeksi on jatkettu kaupunginhallituksen päätöksellä 25.8.2023 § 231, on ollut voimassa 31.8.2024 asti. Jatkosuunnittelun aikana kävi kuitenkin selväksi, että edellä mainittu alue on kooltaan liian pieni laitoksen tarpeisiin. Kaupunki ja Yhtiö allekirjoittivatkin loppuvuonna 2023 aiesopimuksen, jossa tuotantolaitoksen suunnitelluksi sijoittumispaikaksi osoitettiin ensisijaisesti Tupavuoren alue. Aiesopimus on voimassa sopimuksen päättymiselle määriteltyjen edellytysten täyttymiseen taikka enintään 13.9.2026 asti.

Esisopimus tontin luovuttamisesta

Kaupunki ja Yhtiö ovat vuosien 2024 ja 2025 aikana neuvotelleet vety- ja ammoniakkilaitoksen edellyttämän tontin luovutusehdoista. Yhtiö on tuonut esiin, että hankkeen rahoittajan lopullinen investointipäätös on riippuvainen Yhtiön saamasta hallintaoikeuden tonttiin, minkä lisäksi Yhtiöllä on oltava rakentamislupa laitoksen toteuttamista varten. Tämän vuoksi asiassa on päätetty edetä tontin vuokraamiseen esisopimuksen kautta.

Esisopimuksen kohteena oleva tontti on Naantalin kaupungin Satama-Tupavuoren kaupunginosan korttelin 1 tontti 22 (Kiinteistötunnus 529-006-0001-0022) pinta-alaltaan noin 168.369 m² (n. 16,8 ha). Tontin alue on osoitettu Ympäristöministeriön 14.11.1985 vahvistamassa Tupavuoren asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-142) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2).

Sekä esisopimus, että sen liitteenä oleva maanvuokrasopimus pohja on laadittu suomeksi ja englanniksi. Mahdollisten kieliversioiden välisten ristiriitojen osalta noudatetaan muotoa, joka on kirjattu suomenkieliseen versioon.

Esisopimuksen ehdoista

Maanvuokrasopimuksen ajankohta

Esisopimuksessa osapuolet sitoutuvat tontin vuokraamiseen esisopimuksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusohjan mukaisin ehdoin, mikäli esisopimukseen tonttia koskevat ehdot täyttyvät:

- Yhtiö on hakenut ja saanut tontille lainvoimaiset, rakentamishankkeen läpiviemiseen tarvittavat viranomaisluvut.

- Yhtiö on saanut hankkeelleen kolmannen osapuolen (Rahoittajan) järjestämän rahoituksen, joka mahdollistaa hankkeen toteuttamisen.

- Tontilla esirakentaminen on edennyt siihen vaiheeseen, että hankkeen varsinaiset rakennustyöt voidaan käynnistää.

- Tontilla ei esirakentamisen aikana tai muutoinkaan ole ilmennyt mitään sellaista, mikä estäisi hankkeen toteuttamisen Tontille.

Esisopimus on voimassa lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen saakka, tai kuitenkin enintään 30.6.2027 asti. Määräaika voidaan pidentää molempien sopijapuolien yhteisellä suostumuksella, jolloin maanvuokrasopimuksen aloitusajankohta siirtyy vastaavasti.

Maanvuokran hinnoittelu

Esisopimuksessa sovitaan tontin arvosta, jonka mukaan maanvuokrasopimuksen vuosivuokra määräytyy. Tontin arvo koostuu maapohjan arvosta sekä tontin käyttökuntoon saattamiseen liittyvistä yhdyskuntateknisistä kustannuksista. Maapohjan arvoksi on laskettu 1.920.000 euroa, ja arvo perustuu vuoden 2024 kiinteistökaupan yhteydessä laadittuihin kiinteistöarvioihin (Catella Property Oy ja Newsec Advisory Finland Oy, 2023), joissa erotettiin erikseen ns. johtokäytäväalueet sekä varsinaisen tontin alue. Jäljelle jääneeseen varsinaisen tontin maapohjan arvoon on myös lisätty kauppakirjaan kirjattujen velvoitteiden kustannuksia 50 %. Lisäksi on huomioitu elinkustannusindeksin muutos ostopäätöksen ajankohdasta; joulukuu 2023, tähän hetkeen.

Yhdyskuntateknisiksi kustannuksiksi on puolestaan laskettu 1.622.000 euroa, joka kattaa muun muassa tarvittavien katu- ja johtoyhteyksien rakentamisen. Lopullinen kustannusten määrä tarkentuu sen jälkeen, kun tarvittava yhdyskuntateknikka on saatu toteutettua. Yhtiön kanssa on sovittu, että yhdyskuntatekniset kustannukset korvataan erillisellä infrastruktuurikustannuksiin liittyvällä kustannuskorvauksella. Tätä korvausta peritään kahdesti vuodessa maksettavalla erällä viiden vuoden ajan maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Maksettavat erät sidotaan rakennuskustannusindeksiin.

Jos Yhtiö tarvitsee vetylaitoksen toimintaan tavallisuudesta poikkeavaa kunnallistekniikkaa, kuten esimerkiksi suuren vesiputken prosessivettä varten, ei tällaisia perusinfrastruktuurista poikkeavia kustannuksia ole sisällytetty 1.622.000 euron arvioon, vaan tällaisista infrastruktuurihankkeista johtuvat kulujen korvaaminen neuvotellaan tästä maanvuokrasopimuksesta erillään.

Tontin luovutusarvo ja siitä johdettu vuosivuokra eivät sisällä SEUT 107 artiklan 1 kohdassa tai kuntalain 130 §:ssä tarkoitettua valtiontukea. Esisopimukseen kirjatulla tontin arvolla tontin perusvuosivuokraksi muodostuu 119.040 €.

Muut sitoumukset ja kustannukset

Esisopimuksessa sovitaan, että kaupunki huolehtii tontilla olevan puuston poistosta siltä osin kuin tontin aluetta tarvitaan tulevassa laitospuustossa siten, että puusto ja hakkuutähteet on poistettu viimeistään 31.12.2025. Luonnontilaiseksi jääviltä alueilta ei tulla poistamaan puustoa.

Sen varalta, että hanke ei jostain syystä etenisikään maanvuokrasopimuksen allekirjoittamiseen, on esisopimukseen otettu kaupungin sitoumus tontin esirakentamiskustannusten korvaamisesta. Mikäli tätä sitoumusta joudutaan käyttämään, korvataan Yhtiölle esitettyihin, hyväksyttäviin toimenpiteisiin perustuviin laskuihin perustuen todennettava esirakentamiskustannukset, kuitenkin korkeintaan 2.000 000 euroa.

Esisopimukseen liitetään myös vastuunjakosopimus, jossa eritellään kaupungin ja Yhtiön välisiä vastuita, velvoitteita ja kustannusjakoa erityisesti rakentamisvaiheessa. Kaupungin vastuulle tulee tarvittavan kunnallistekniikan ja ajoyhteyksien järjestäminen tontin rajalle projektin eri vaiheissa, sekä projektin edellyttäminen viranomaispäätösten viivytyksetön käsittely. Lisäksi vastuunjakosopimukseen on kirjattu tämänhetkinen tilanne koskien suurjännitteisen sähköverkon kehittämistä ja siirtokapasiteetin lisäämistä.

Maanvuokrasopimuksen erityisistä ehdoista

Esisopimuksen liitteenä on maanvuokrasopimuksen pohja, joka pääosin noudattaa Naantalin yleisesti käyttämiä teollisuustontin vuokrasopimusohjelman ehtoja. Neuvotteluissa Yhtiön ja kaupungin välillä on sovittu muutamista erityisistä ehdoista. Merkittäviä erityisiä ehtoja ovat seuraavat:

- Vuokra-ajaksi on sovittu 60 vuotta hankkeen merkittävyyden ja tavallisuudesta poikkeavan laajuuden vuoksi, minkä lisäksi vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokra-aikaa alkuperäisen vuokrakauden päättymisen jälkeen vielä 40 vuodella.
- Vuosivuokraa maksetaan 60 % täydestä vuosivuokrasta siihen asti, kunnes hankkeen laitospuustokokonaisuuden 1. vaiheen kaupallinen käyttö on alkanut Yhtiötä tyydyttävällä tavalla, kuitenkin enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.
- Infrastruktuurin rakentamiskustannuksiin liittyvä määräaikainen lisämaksu sopimuksen ensimmäisen viiden vuoden ajan.
- Vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämiseksi asetettava vakuus annetaan emoyhtiötakauksen muodossa.
- Rakentamisvelvoitteen täytyminen sidotaan toteutettavien kerrosneliöiden sijaan tuotantolaitosten käyttöönottoon siten, että hankkeen 1. vaiheen laitospuustokokonaisuus voidaan ottaa käyttöön kahdeksan vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.
- Sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan välimiesmenettelyssä käräjäoikeuden sijaan, mikäli osapuolten välisissä neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen.

Esisopimus on merkittävä edistys prosessissa, joka tähtää valtakunnallisesti merkittävän vetylaitoksen rakentamiseen Tupavuoreen. Vaikka kyseessä ei olekaan tässä vaiheessa vielä varsinainen maanvuokrasopimus, on Yhtiöllä sen nojalla muun muassa oikeus suorittaa tontin alueella hankkeen vaatimat esirakentamistyöt sekä hakea rakentamislupaa itse vetylaitokselle.

Esisopimusluonnos Naantalın kaupungin ja Green North Energy Oy:n välillä tontista 529-006-0001-0022 liitteineen on liitteenä

Liite 1-2, KH 31.3.2025

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä kokouksessa asiantuntijana.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalın kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalın kaupunki hyväksyy liitteenä olevan esisopimuksen, jolla kaupunki sitoutuu vuokraamaan Naantalın kaupungin Satama-Tupavuoren kaupunginosan korttelin 1 tontin 22 (Kiinteistötunnus 529-006-0001-0022) Green North Energy Oy:lle vedyn ja ammoniakın tuotantolaitosta varten, mikäli esisopimukseen kirjatut ehdot toteutuvat.
- Naantalın kaupunki hyväksyy esisopimuksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusohjan ehdot ja valtuuttaa kaupungin nimenkirjoitusoikeudelliset henkilöt allekirjoittamaan lopullisen maanvuokrasopimuksen, mikäli esisopimukseen kirjatut ehdot täyttyvät. Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään lopulliseen maanvuokrasopimukseen vähäisiä, teknisluontoisia korjauksia.
- Tontin luovutusarvoksi vahvistetaan 1.920.000 €, vuosivuokran ollessa 6,2 % luovutusarvosta.
- Muutoin noudatetaan oheisen esisopimusluonnoksen ja sen liitteiden mukaisia ehtoja; sekä
- Esisopimus on allekirjoitettava kuuden (6) kuukauden kuluessa kaupunginhallituksen päätöksen lainvoimaistumisesta.

Kokouskäsittele

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.