

Maanvuokrasopimuksen laatiminen Naantalin kaupungin, Maskun kunnan, Raision kaupungin sekä V-S Puutarhamulta Oy:n välillä Naantalin Isosuolla

Kaupunginhallitus 07.04.2025 § 98
335/10.00.02.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm ja maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi

Taustaa:

Naantalin ja Raision kaupunkien sekä Maskun kunnan alueelle sijoittuvalla Isosuon kiertotalousalueella sijaitsevan Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n (myöh. LSJH Oy) jätteenkäsittelylaitoksen maanvuokrasopimuksen muutos allekirjoitettiin 16.12.2024.

LSJH Oy:n hallinta-alue, joka muutoksen myötä pieneyti 57,5 hehtaarista 17,92 hehtaariin, on kuntien yhteisomistuksessa, ja uuden vuokrasopimuksen voimaantulo on edellyttänyt edellä mainitun sopimusmuutoksen hyväksymistä paitsi LSJH Oy:n myös jokaisen kolmen vuokranantajakunnan päätösvaltaisissa toimitelmissä. Naantalin kaupungin osalta Naantalin kaupunginhallitus päätti asiasta kokouksessaan 23.9.2024 § 231.

Sopimusmuutoksen seurauksena vapautuneella ja Naantalin kuntarajojen sisään jäävällä, noin kahden hehtaarin suuruisella alueella on toiminut LSJH Oy:n alivuokralaisena (käyttöoikeuden haltijana) V-S Puutarhamulta Oy (myöh. Puutarhamulta Oy). Sopimusmuutosta koskevan päätöksenteon mukaisesti maanomistajakuntien on ollut määrä neuvotella Puutarhamulta Oy:n kanssa omasta maanvuokrasopimuksesta, jolla kunnat vuokraisivat alueen suoraan Puutarhamulta Oy:lle noudattaen soveltuvin osin LSJH Oy:n kanssa laaditun uuden vuokrasopimuksen ehtoja.

Maanvuokrasopimuksesta on neuvoteltu Puutarhamulta Oy:n kanssa kevään 2025 aikana. Uutta sopimusta neuvoteltaessa on huomioitu Puutarhamulta Oy:n tarpeet laajentaa nykyistä toiminta-alueitaan länsi- ja etäläsuunnassa.

LSJH Oy:n maanvuokrasopimuksen muutos ja Puutarhamulta Oy:n voimassa oleva käyttöoikeussopimus on esitetty tämän päätösesityksen oheismateriaaleina 1 ja 2.

Maanvuokrasopimus:

Vuokrasopimuksen tarkoitettamana vuokra-alueena on osa Naantalin kaupungin yleisten alueiden rekisteriin merkitystä Isosuon kaatopaikan erityisalueesta 24 E:1 (Kt. 529-024-9908-1001), pinta-ala noin 41 500 m². Vuokra-alue on osoitettu vuokrasopimuksen liitekartalla ja tämän päätösesityksen oheismateriaalina 3 olevalla sijaintikartalla. Vuokrattava alue on osoitettu alueella voimassa olevassa Isosuon asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (Ak-319) jätteidenkäsittelyalueeksi (EJ-1).

Vuokra-aika alkaa sopimus allekirjoitettaessa ja päättyy 31.12.2054 ollen pituudeltaan noin 30 vuotta. Kohteen perusvuosivuokra on 17 850 euroa

vuokran hinnoittelun perustuessa LSJH Oy:n vuokrasopimusmuutoksen tavoin Catella Oy:n 30.12.2022 laatimaan arviolausuntoon Isosuo- jätteenkäsittelyalueesta.

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/1966) 5. luvun tarkoittamalla tavalla maa- ja kiviainesten varastointi-, käsittely- ja myyntitoimintaan.

Vesihuollosta alueella vastaa Raisio kaupunki. Jätteenkäsittelyalueen hule- ja tulvavesiä keräävä tasausallas ja tulvatasanne sijoittuu vuokra-alueen ulkopuolelle. Vuokralaisella on vuokrasopimuksen nojalla vastuu yhdessä Isosuo jätteenkäsittelyalueen muiden vuokralaisten kanssa toteuttaa tasausaltan ja tulvatasanteen toiminnan vaatimat uudet rakenteet, purkaa olemassa olevat rakenteet siltä osin kuin ne korvataan uusilla sekä kunnossapitää nykyiset ja uudet rakenteet laaditun vesienhallintasuunnitelman mukaisesti.

Puutarhamulta Oy:n ja LSJH Oy:n välinen, voimassa olevan käyttöoikeussopimus puretaan päättyväksi vuokrasopimuksen allekirjoittamisen myötä. Vuokranantajaa ja vuokralaista edustavien allekirjoittajatahojen tiedot täydennetään lopulliseen, allekirjoitettavaan sopimukseen.

Puutarhamullan maanvuokrasopimusluonnos on esitetty tämän päätösesityksen liitteenä 1. Catella Oy:n arviolausunto on esitetty tämän päätösesityksen oheismateriaalina 4.

Maanvuokrasopimusluonnos ja liitekartta ovat liitteenä.

Liite 1, KH 7.4.2025

Oheismateriaali:

- 1 Maanvuokrasop. muutos LSJH Oy, 16.12.2024
- 2 Käyttöoikeussopimus Puutarhamulta Oy, 29.12.2014
- 3 Kohteen osoittava sijaintikartta
- 4 Arviolausunto Catella Property Oy, 30.12.2022 (Salainen; Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta (621/1999) § 24.1, kohta 17)

Ratkaisuvalta Hallintosääntö, 6 luku § 25, kohta 7

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Naantalin kaupunki hyväksyy Isosuo kiertotalousalueen osaomistajana V-S Puutarhamulta Oy:n kanssa liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen, jolla korvataan 29.12.2014 allekirjoitettu Lounais-Suomen Jätehuolto Oy:n (ent. Turun Seudun Jätehuolto Oy) ja V-S Puutarhamulta Oy:n välinen käyttöoikeussopimus.
- Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa sopimus allekirjoitettaessa ja päättyy 31.12.2054, ollen täten noin 30 vuotta. Perusvuosivuokrana peritään 17 850 euroa.
- Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava neljän (4) kuukauden kuluessa siitä, kun kukin Raisio kaupungin, Naantalin kaupungin ja Maskun kunnan päätösvaltaisista toimielimistä on uuden maanvuokrasopimuksen hyväksynyt.

Päätös Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

