

**MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN TORNION EKOPUULLE LAIVAJÄRVEN ALUEELTA /
MAANVUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN JA JATKAMISESTA PÄÄTTÄMINEN**

594/10.00.02/2021

TEKN 12.10.2011 § 232

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä.

xxx Tornion Ekopuulta on anonut vuokralle aluetta Laivajärven soranottoalueelle menevän tien varrelta. Alue kuuluu tilaan Sora TVL RN: o 6:34 Alaraumon kylässä. Tornion Ekopuun toimialaan kuuluu puunkorjuu ja vuokra-alue tulisi pääasiassa varastoalueeksi, jonne ei rakenneta kiinteitä rakennuksia. Yhtiöllä olisi tarvetta sijoittaa alueelle taukotupa, jonne yhtiö omin kustannuksin hoitaa sähköt tarvittaessa. Alueen kooksi yhtiö on esittänyt tien suuntaisesti 100 metriä pitkää ja 50 leveää aluetta.

Elinkeinoryhmä on todennut, että alueelta voidaan vuokrata tarvittava alue em. tarkoitusta varten Tornion Ekopuulle. Vuokrattava alue kuuluu tilaan Sora TVL RN: 6:34 Alaraumon kylässä ja sen pinta-ala olisi n. 4795 m². Alue voitaisiin vuokrata kymmeneksi vuodeksi siten, että vuokrasopimuksen molemminpuolinen irtisanomisaika on yksi (1) vuosi. Vuokraksi esitetään 290,10 euroa/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1751. Vuokramiehellä on oikeus käyttää aluetta varastointitarkoitukseen ja oikeus rakentaa alueelle tilapäisenä rakennuksena taukotupa ilman kiinteitä perustuksia. Vuokramiehen on ennen taukotuvan sijoittamista tontille haettava sille rakennusvalvontaviranomaisen vaatima lupa. Vuokramiehen tulee pitää vuokra-alue siistinä ja tarvittaessa vuokramiehen tulee aidata vuokra-alue. Muina ehtoina todettakoon, että vuokramiehellä ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta kolmannelle eikä oikeutta lunastaa vuokra-aluetta itselleen.

LIITE

Karttaote

TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Lautakunta vuokraa Tornion Ekopuulle liitekartan mukaisen n. 4795 m²:n alueen tilasta Sora TVL RN: 6:34 Alaraumon kylästä em. ehdoin. Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta siten, että vuokrasopimuksen molemminpuolinen irtisanomisaika on yksi (1) vuosi. Vuosivuokra on 290,10 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1751 ja se laskutetaan vuosittain lokakuussa. Vuokramiehellä ei ole oikeutta luovuttaa vuokraoikeuttaan kolmannelle osapuolelle eikä oikeutta lunastaa vuokra-aluetta itselleen. Muut vuokrausehdot ovat normaalit.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

TEKN

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

Tornion Ekopuu Ay:n 10 vuodeksi teknisten palvelujen lautakunnan 12.10.2011 § 232 päätöksellä tehty maanvuokrasopimus on tulossa päätökseen 31.10.2021. Yhtiö valmistaa, kuivaa ja varastoi vuokra-alueella polttopuuta, jotka sitten kuljetetaan asiakkaille. Maanvuokrasopimus on tehty 10 vuodeksi yhden vuoden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Alue on vuokrattu varastointi- ja säilytyskäyttöön. Vuosivuokra on vuonna 2021 noin 327 euroa. Vuokra-alueelle on sopimuksen mukaan ollut mahdollista rakentaa tilapäisenä rakennuksena taukotupa ilman kiinteitä perustuksia ja siihen on ennen taukotuvan sijoittamista haettava rakennusviranomaisen vaatima lupa. Todettakoon, että alueelle ei ole toteutettu taukotupaa, vaan liitteen mukainen verkkoseinäinen katos, johon ei ole haettu rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Yhtiö on ilmoittanut 19.2.2021, että tarvitsevat tonttia jatkossakin yrityksen toimintaan ja yhtiö on esittänyt vuokrasopimuksen jatkamista 10 vuodeksi entisin ehdoin.

Alueen ollessa pohjavesialuetta, on Meri-Lapin ympäristöpalvelut ilmoittanut, että heiltä tulee pyytää kannanottoa toimintojen sijoittumisesta alueelle. Yhtiöltä on pyydetty toiminnan kuvaus, jonka yhtiö on toimittanut ja se on välitetty ympäristöpalveluille. Meri-Lapin ympäristöpalvelut on pyytänyt Lapin ELY-keskukselta, joka vastaa pohjavesien suojelun ohjauksesta ja valvonnasta, lausuntoa asiasta ja ELY-keskus on antanut lausuntonsa 1.4.2021.

Lausunnon mukaan toiminta sijaitsee Laivakankaan muulla vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella, pohjaveden varsinaisella muodostumisalueella. Toiminta sijoittuu lisäksi tutkittujen vedenottamonpaikkojen arvioidulle lähisuojavyöhykkeelle. Tutkittujen vedenottamonpaikkojen tulee säilyä käyttökelpoisena esimerkiksi mahdollisissa kriisitilanteissa.

Lapin ELY-keskus katsoo, että pohjavettä vaarantava toiminta tulee ensisijaisesti sijoittaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Erityisen kriittisesti tulee suhtautua vedenottamoiden tai tutkittujen vedenottamonpaikkojen arvioiduille lähisuojavyöhykkeille sijoitettavaksi suunniteltuun toimintaan. Asiassa on myös huomioitava Laivakankaan tutkittujen vedenottamonpaikkojen merkittävä antoisuus, ja tällaisten paikkojen turvaamisen tärkeys. Lisäksi toiminnan sijoittuminen

vanhan maa ainestenottamisalueen pohjalle kasvattaa pohjavedelle aiheutuvaa riskiä. Pohjavedensuojelun tavoitteiden mukaisesti tällaiset vanhat ottamisalueet tulisi jälkihoitaa ja/tai kunnostaa, ja palauttaa metsämaaksi ja toiminnan sijoittaminen alueelle estäisi alueen jälkihoitoon liittyvien tavoitteiden toteutumista.

ELY-keskus katsoo, että edellä esitetyn perusteella toiminnalle ei ole edellytyksiä Laivakankaan pohjavesialueen keskeisessä osassa ja tutkittujen vedenottamonpaikkojen lähisuojavyöhykkeellä. Toimintaa ei siten tule jatkossa sijoittaa alueelle. Lausunto kokonaisuudessaan liitteenä.

Lausunto on lähetetty yhtiölle 7.4.2021 ja todettu, että saatu lausunto on kielteinen, joten lienee vaikea uudistaa alueelle tehtyä vuokrausta. Samalla on ilmoitettu, että voidaan selvittää, löytyykö kaupungilta aluetta, joka soveltuisi toimintaan ja josta olisi myös ympäristönäkökohdista alue mahdollista vuokrata.

Tämän jälkeen asiasta on käyty sähköposti- ja puhelinkeskusteluja asian suhteen ja yhtiö edelleen haluaisi 10 vuoden sopimuksen. Meri-lapin ympäristöpalveluiden kanssa käytyjen keskustelujen perusteella on päädytty esittämään jatkoa siten, että sopimusta voitaisiin jatkaa vuoden 2023 kevääseen saakka, jolloin viereisen varastointialueen maanvuokrasopimus Metsägroupin kanssa on päättymässä. Metsägroup on itse ilmoittanut siirtyvänsä toisaalle pohjavesialueen vuoksi ja heidän kanssaan on jo keskusteltu uudesta sijaintipaikasta.

Tähän ei yhtiö haluaisi suostua, vaan on esittänyt haluavansa jatkaa sopimusta edelleen 10 vuodella pitäen toiminnan samalla tasolla kuin se on ollut viime vuosina. Yhtiö on tuonut esiin toiminnan sijoittumisen historiaa ja että kaupunki ei olisi suostunut vuokraamaan tonttia aikanaan Kokkokankaalta (Kromilaakso) yritykselle ja että kaupunki esitti aluetta Laivakankaan entiseltä soranottoalueelta. Yhtiön mukaan vuokrasopimusneuvottelujen aikana ei esitetty mitään rajoituksia toiminnalle vuokra-alueella ja ovat luottaneet täysin kaupungin esittämään sijoitusvaihtoehtoon ja ovat kehittäneet toimintaa pitkäjänteisesti luottaen vuokrasopimuksen jatkoon. Yhtiö tuo myös esiin, että heidän toimintansa on hyvin pienimuotoista verrattuna moniin muihin toimintoihin ko. alueella, esimerkkinä moottoritie ja maa-ainesotto. Yhtiö on myös ilmoittanut olevansa valmis valmistelemaan yritystoiminnan siirtämistä pois vuokra-alueelta, mutta tarvitsevänsä aikaa yrityksen talouden vahvistamiseen, sillä uusi sijaintipaikka vaatii kuitenkin lisäinvestointeja. Yhtiön esitys ja perustelut kokonaisuudessaan liitteenä.

Tämän jälkeen yhtiölle on esitetty jatkoa siten, että nykyistä päättyvää maanvuokrasopimusta voitaisiin esittää jatkettavaksi viidellä vuodella sen päättyessä, koska kahden vuoden jatkaminen ei ole ol-

lut yhtiön mielestä riittävä.

Tähän yhtiö on ilmoittanut, että viiden vuoden vuokrasopimuksella eivät voi toimintaa jatkaa. Raakapuu hankitaan ja hakataan muiden hakkuiden yhteydessä omista metsistä. Hakkuusuunnitelmien pitää olla metsänhoidon osalta pitkäjänteisiä ne tehdään vuosiksi eteenpäin. Hakkuusuunnitelmissa otetaan huomioon, että vuosittain saadaan hakkuista 200 m² koivurankaa.

Lisäksi yhtiö on tuonut esiin uudelleen yhtiön perustamis- ja sijoittumisvaiheen historiaa vuodelta 2011 ja että lopputulemana tuolloin oli, ettei yritykselle vuokrata tonttia Kokkokankaalta.

Yhtiön sijoittumisvaiheeseen todettakoon, että Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmän kokousmuistioiden ja muistiinpanojen mukaan yhtiölle on tarjottu Pirkkiön teollisuusalueelta Kromilaaksosta neljää eri tonttivalikohtaa suuremman polttopuutehtaan toteuttamista varten vuonna 2011, mm. yhtiön mainitsemaa Kavametin eteläpuolelle sijoittuvaa tonttia. Yhtiön ilmoittaessa halukkuutensa vuokrata Laivajärveltä alue varastoalueeksi, on muistioiden mukaan Kromilaakson teollisuusalueelta jätetty tontti vielä varaukseen joksikin aikaa. Kromilaakson tonteissa hinnoittelu on ollut kaupunginvaltuuston hinnoittelun mukainen ja Laivajärven varastoalueessa noin kuusi kertaa pienempi johtuen mm. erosta alueiden rakentamismahdollisuuksien suhteen.

Kromilaaksosta olisi siis tuolloin ollut muistioiden mukaan polttopuutehtaan tontti tarjolla ja vielä tehdyn maanvuokrasopimuksen jälkeenkin. Lisäksi todettakoon, että elinkeinotyöryhmän muistioista löytyy Ekopuun osalta ensimmäinen merkintä jo 28.3.2011, jolloin Tornion Ekopuu olisi kiinnostunut Laivajärven soranottoalueesta.

Maanvuokrasopimus Laivajärven alueesta on allekirjoitettu 19. ja 20.10.2011 ja sen jälkeen on tiedusteltu mahdollisuutta polttopuiden tekoon ko. vuokra-alueella Meri-Lapin ympäristöpalveluilta. Tuolloin on saatu vastaus, että vuokra-alueella voi koneellisesti tehdä klapeja, kunhan huolehtii siitä, että polttoaineita ei pääse maaperään. Sopimusneuvotteluissa on ollut myöskin tiedossa, ettei Kokkokankaalle suunnitellun kaltaista polttopuutehdasta ole mahdollista toteuttaa Laivajärven entiselle soranottoalueelle. Alue on vuokrattu varastointi- ja säilytyskäyttöön, eikä alueelle ole ollut sopimuksen mukaan mahdollista toteuttaa kuin taukotupa ilman kiinteitä perustuksia, johon tulee hakea rakennusvalvontaviranomaisen lupa. Vuokra-alueeseen kohdistuvana näkyvänä investointina alueelle on rakennettu verkkoseinäinen katos, johon ei ole haettu rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Rakennusvalvonnalta saadun tiedon mukaan, lupaa ei voisi nykyisellään myöntää ko. toiminnalle Lapin ELY-Keskuksen lausunnon vuoksi.

Meri-Lapin ympäristöpalveluiden mukaan yleisesti pohjavesialueiden osalta voidaan todeta, että vuoden 2011 jälkeen on luokitelluille pohjavesialueille sijoittuvien toimintojen edellytyksiä tarkasteltu tarkemmin erityisesti tutkittujen vedenottamopaikkojen arvioituilla lähisuojavyöhykkeillä. Lapin ELY-keskus on muun muassa luokitellut ja rajannut Tornion pohjavesialueet uudelleen vuonna 2018 vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä annetun lain (1299/2004) mukaisesti.

Laki on tullut voimaan 1.2.2015. Lisäksi ympäristönsuojelun lainsäädännön soveltaminen on tiukentunut muun muassa tutkimustiedon ja korkeimman hallinto-oikeuden päätösten linjaamina.

Laivakankaan 2-luokan pohjavesialueen tutkitut vedenottamopaikat on nykyään huomioitu alueen kaikissa toiminnoissa ja erityisesti maa-ainesten ottamistoiminnassa. Esimerkiksi maa-ainesten ottamisluvat myönnetään määräajaksi (5-10 vuotta), jotta hankkeissa varmistetaan aina tuoreimman lainsäädännön soveltamisen ja ohjeistuksen huomioiminen. Nykyisten Laivakankaan alueen maa-ainestilupien rauettua, lähinnä maisemointiin tähtäävä ottamistointa on enää mahdollista erityisesti muodostuman keskeisillä osilla.

LIITTEET

Lapin ELY-keskuksen lausunto
Tornion Ekopuu esitys ja perustelut
Valokuva

OHEISAINEISTO

Tornion Ekopuu lisäselvitys asiasta

TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Lautakunta päättää, että edellä esitetyn perusteella sopimusta voidaan jatkaa viidellä vuodella nykyisen sopimuksen päättyessä. Tornion kaupungin omistamilta alueilta pyritään etsimään ko. yritystoimintaan soveltuvia alueita, joilta voidaan tarjota uutta aluetta vuokrattavaksi kyseistä toimintaa varten.

Pidetään pöytäkirja kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT:

Maankäyttöinsinööri, 050 4366 336

TÄYTÄNTÖÖNPANO:

Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus.

Otteet:
Tornion Ekopuu Ay
Maankäyttöinsinööri
Paikkatietosihteeri
