

Kyrön sahan alueen ostaminen

Khall 24.03.2025 § 60
207/10.00.01/2024

Pöytyän kunta on neuvotellut Metsä Groupin kanssa Kyrön entisen sahan alueen maakaupasta. Maa-alueen omistaa suurelta osin Metsä Board Oy ja pieneltä osin Metsä Fibre Oy. Alueella olevat rakennukset ja rakennelmat omistaa Metsä Fibre Oy. Neuvoteltu kauppa on tarkoitus tehdä kolmessa osassa edellä lueteltujen toimijoiden kanssa. Kaupan kokonaishinta on 35 000 euroa.

Kaupan kohde

Kaupan kohteen kokonaispinta-ala on 17,147 hehtaaria. Siihen kuuluvat

- Metsä Board Oyj:n omistama kiinteistö Kyrön Saha, kiinteistötunnus 636-410-3-230, jonka pinta-ala on 16,337 hehtaaria ja kauppahinta 17 500 euroa. Alueella olevat rakennukset ja rakennelmat omistaa Metsä Fibre Oy ja ne myydään erillisellä kauppakirjalla,
- Metsä Fibre Oy:n omistama kiinteistö Sahamaa, kiinteistötunnus 636-410-3-233, jonka pinta-ala on 0,8100 hehtaaria ja kauppahinta 15 000 euroa ja
- kiinteistöllä 636-410-3-230 Kyrön saha sijaitsevat Metsä Fibre Oy:n omistamat kaikki rakennukset, aidat, portit, johdot, putket, kaapelit sekä kaikki muut myyjän omituksessa olevat rakenteet. Kauppaan kuuluvat myös kaikki rakennuksia ja maa-alueen käyttöä palvelevat liittymät, joiden liittymäsopimukset ovat Myyjän nimissä. Kaupan hinta on 2 500 euroa.

Kaupan kohdetta on käytetty teollisuusalueena ja sillä on sijainnut sahatavaran tuotantolaitos. Pääosa sahan tuotantolaitoksista on purettu. Alueella on jäljellä kolme isoa varastorakennusta, kaksi muuntajaa ja kolme muuta pientä rakennusta. Suurin osa alueesta on asfaltoitua. Alue on aidattu ja pääportit ovat toiminnassa. Asemakaavassa alueen kaavamerkintä T II e=0.40. Alue on kaupan jälkeen tarkoitus edelleen pitää pääosin teollisessa toiminnassa.

Kaupan myötä kunnalle siirtyy ja kunta ottaa vastattavakseen kaikki kaupan kohteen ympäristövelvoitteet sekä pilaantuneeseen maaperään tai pohjaveteen sekä ympäristöhaittoihin ja korvauksiin liittyvät vastuut riippumatta siitä, koska velvoite, haitta tai pilaantuneisuus on syntynyt, sekä riippumatta siitä, mistä toiminnasta mahdollinen velvoite tai haitta on syntynyt.

Alueen ympäristön tila

Kaupan kohteen ympäristön tilasta on tehty Sitowise Oy:n toimesta Kyrön sahan maaperän pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen arviointi, raportti 21.9.2022. Raportin mukaan kohteessa todettiin saha-alueille tyypillisiä haitta-aineita ja haitta-ainepitoisuuksia. Alueen kenttäalueet ovat kuitenkin pääosin asfaltoituja ja kyseisillä alueilla todettujen haitta-aineiden ei katsota aiheuttavan ympäristö- ja terveysriskejä. Raportin mukaan puretun kuivaamorakennuksen alueelta todetut haitta-aineet eivät kulkeudu ympäristöön eikä niille voi altistua. Kohde ei myöskään sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, ja kohteen luonnonmaa on vettä huonosti johtavaa savea. Raportin mukaan haitta-aineista ei aiheudu merkittävää ekologista riskiä. **Selvityksen johtopäätöksenä on, että tehtyjen tutkimusten**

perusteella Kyrön saha-alueella ei ole maaperän kunnostustarvetta teollisella maankäytöllä.

Sitowise Oy:n laatiman raportin pohjalta Varsinais-Suomen ELY-keskus on antanut oman lausuntonsa 10.11.2022. Lausunnon mukaan:

- tehtyjen tutkimusten perusteella Kyrön sahan alueella ei ole maaperän kunnostustarvetta teollisella maankäytöllä,
- mikäli kohteesta poistetaan maa-ainesta, tulee maa-aineksen haitta-ainepitoisuudet tarkastaa ja varmistaa, että maa-aineksen loppusijoitus tapahtuu lainsäädännön mukaisesti,
- maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava uudestaan viimeistään, mikäli saha-alueen tai sen osan käyttötarkoitus muuttuu, esimerkiksi asumiseen tai maaperään jääneistä haitta-aineista aiheutuu kiellettyä haittaa tai vaaraa terveydelle tai ympäristölle (esimerkiksi pinta- ja pohjavesivaikutuksia) ja
- kiinteistöllä tehtävät maankaivuutyöt on suunniteltava ja toteutettava niin, että töiden yhteydessä esille tulevat haitta-ainepitoiset maa-ainesjätteet tulevat kaikissa tilanteissa käsiteltyä jätelain vaatimusten mukaisesti.

Pilaantuneen maan kunnostamisen kustannusten osalta on Lassila & Tikanojalta saatu Sitowise Oy:n raportin pohjalta tehty suuntaa antava arvio mahdollisista kunnostuskustannuksista. Mikäli kohteesta rakentamisen vuoksi poistetaan maa-aineksia, niin tyypilliset hintahaarukat eri vastaanottopaikoissa ovat seuraavat:

- vaarattoman jätteen kaatopaikalle soveltuville maa-aineksille 15-22 €/t (alv 0%) riippuen maalajista ja haitta-ainepitoisuuksista
- vaarallisen jätteen kaatopaikalle soveltuville maa-aineksille 22-35 €/t (alv 0%) riippuen maalajista ja haitta-ainepitoisuuksista

Vastaanottohintojen päälle tulee maa-ainesten kuljetushinta, joka on suuruusluokkaa 10 €/t 100 km sekä pilaantuneen maan kaivu ja siirto työmaalle varastokasoille ja tutkittavaksi 5-9 €/t. Lisäksi mahdolliset analyysikustannukset 1 €/t. Eli mahdolliset kustannukset alueen rakentamiselle ovat pilaantuneen maan poiston osalta suuruusluokassa 31-54 €/t eli 62-108 €/m³. **Tyypillisesti teollisuusalueilla maaperän pilaantuneisuuden raja-arvoina sovelletaan ylempiä ohjearvoja (YOA) tai riskinarvioperusteisesti raja-arvo voi olla muukin. Pilaantuneisuuden raja-arvoa suuremman pitoisuuden massat toimitetaan luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan.**

Alueen tuleva käyttö

Kaupan kohteena oleva entisen sahan alue tullaan jatkossakin pitämään lähtökohtaisesti kaavan mukaisesti teollisessa käytössä. Soveltuvien osien voidaan pohtia alueelle myös muuta käyttöä. Asutukseen rajautuvilla alueilla luodaan tarvittavat suojavyöhykkeet. Tavoitteena on myös alueen mahdollinen säilyminen metsäteollisuuden terminaalikäytössä. Alueen uudelleen kaavoittamisella ei suunnitellulla käytöllä ole välitöntä tarvetta.

Kunta kykenee erilaisin päätöksiin ja toimenpitein merkittävästi vähentämään riskiä liittyen pilaantuneen maa-aineksen kunnostuskustannuksiin. Kunta voi maanomistajana määritellä mitkä alueet myydään tai vuokrataan. Samoin kunta voi esim. kauppakirjassa määritellä ne alueet, joille ei rakenneta tai kaivuutöitä suoriteta. Lähtökohtana voidaan myös pitää, että alueen myynti- tai vuokrahinta kattaa tietyn osan mahdollisista pilaantuneen maa-aineksen kunnostuskustannuksista.

Entisen sahan alue muodostaa merkittävän maa-alueen aivan Kyrön taajaman keskustassa. Se on kunnan kannalta sijainniltaan olennaisessa paikassa ja tavoite on saada se uudestaan teolliseen käyttöön. Alue on logistisesti hyvällä paikalla ja Kyrön muu teollisuusalue sijoittuu sahan alueen välittömään läheisyyteen. Alueen oston myötä Kyröön muodostuu mittava kunnan omistama teollinen alue, joka mahdollistaa erilaisten yritysten sijoittumisen alueelle. Kiinnostusta alueen hyödyntämiseen yritystoiminnassa on jo olemassa. Alueen hankinta kunnalle mahdollistaa myös nyt jo alueella olevien yritysten tulevien vuosien laajennustarpeet.

Valmistelija

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Kyrön sahan alueen kaupan kokonaishintaan 35.000,00 euroa ja sen mukaiset liitteinä olevat kauppakirjat. Lisäksi kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtajan tekemään tarvittaessa kauppakirjaan vähäisiä muutoksia ennen sen allekirjoittamista.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.