

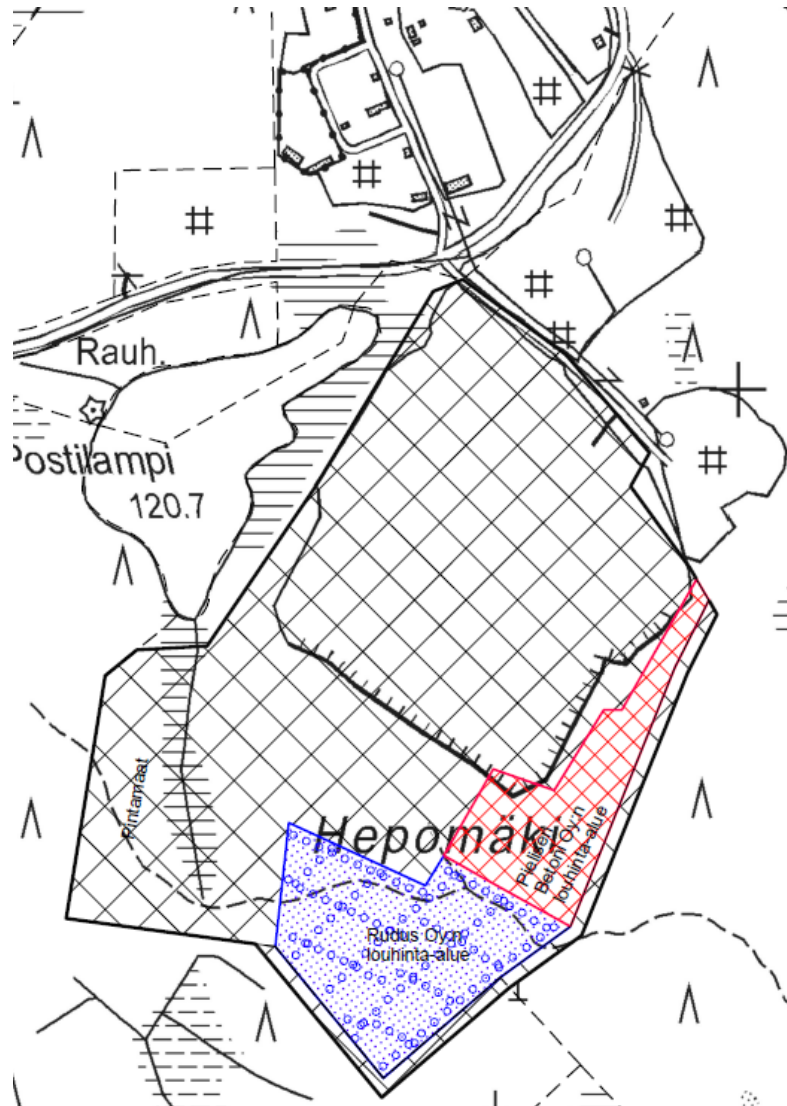
Kallioaineksen otto-oikeuksien luovuttaminen sekä alueen vuokraaminen kallioaineksen varastointi- ja toiminta-alueeksi kiinteistöstä Hepomäki 297-411-34-4**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Rudus Oy:llä ja Pielisen Betoni Oy:llä on vuokraoikeus Hepomäessä sijaitsevan kiinteistön 297-411-34-4 alueella teknisen lautakunnan 2.11.2005 § 432 ja 433 päätöksillä. Sopimuksia on jatkettu siten, että nykyiset sopimukset päättyvät 31.12.2017. Lisäksi molemmilla yhtiöillä on maa-ainesluvat alueella olevan kallion louhintaa varten ja lupa päättyy 31.12.2017.

Alueen kehittämisestä ja aikataulutuksesta on käyty neuvotteluja ympäristön-suojelun, asemakaavoituksen, strategisen maankäytön, yrityspalveluiden, rakentamisen ja kunnossapidon sekä em. yhtiöiden kanssa.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että Rudus Oy:lle ja Pielisen Betoni Oy:lle luovutettaisiin maa-aineksen otto-oikeudet alla olevassa kartassa ja esityslistan liitteinä olevissa kartoissa sinisellä ja punaisella rajattuihin alueisiin. Lisäksi yhtiöille vuokrattaisiin mustalla viivarasteroinnilla kartoissa osoitetut tarvittavat alueet toimintaa ja tuotteiden varastointia varten. Aluerajaukset ovat alustavia ja voivat muuttua jatkoneuvotteluissa.

24.05.2017



Kaupunki on laatimassa Hepomäen osayleiskaavaa. Osayleiskaava on tarkoituksena olla luonnoksena nähtävillä syksyllä 2017. Alue on osayleiskaavassa tarkoitus osoittaa teollisuusalueeksi kuten nykyisessäkin yleiskaavassa.

Kallion louhinnan tärkeimpänä tarkoituksena kaupungin näkökulmasta on, että louhinnan tuloksena alueelle syntyy valmiiksi tasattua aluetta yritystonttien kaavoitusta varten. Lisäksi kaupunki saa tuloja kallioaineksesta ja maanvuokrasta.

Yhdessä nykyisten vuokralaisen kanssa on neuvoteltu toiminta- ja varastoalueen vuokrasopimusten uusimisesta sekä loppualueen louhinnasta. Alueella on vielä noin miljoona kiintokuutiometriä louhittavaa kalliota. Louhinta-alueen rajausta sovitetaan yhteen yleiskaavaluonnoksen mukaiseen korttelialueen rajaan.

Asemakaavoitus alueella käynnistetään mahdollisimman pian yleiskaavan tulua lainvoimaiseksi. Kaupungilla on tarvetta paljon tilaa vaativille yritystontteille.

Tämän päätösesityksen kohteena olevan alueen läheisyydessä on myös muita louhinta-alueita, joiden maapohjat ovat yksityisessä omistuksessa. Louhinta-toiminta näillä alueilla voi osaltaan vaikuttaa tämän päätöksen kohteina olevien alueiden kaavoitukseen ja käyttöön.

24.05.2017

Kaupungin tavoitteena on saada alueet luovutettavaksi pysyvää rakentamista varten 2020-luvulla. Rudus Oy ja Pielisen Betoni Oy ovat toimineet alueella ja uusi louhittava alue on näiden nykyisten toiminta- ja louhinta-alueiden takana. Käytyjen neuvottelujen mukaan nykyisten toimijoiden jatkaminen alueella on nopein tapa saada alue louhituksi kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Alueesta on pyydetty molemmilta osapuolilta tarjoukset. Otto-oikeudet ja vuokra-alueet luovutetaan paremman tarjouksen mukaisin ehdoin. Yhtiöt hakevat yhdessä tarvittavat luvat alueelle ja vastaavat luvan mukaisista velvoitteista.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään kallioaineksen otto-oikeuden ja maan vuokrauksen hinnoitteluperusteiden hyväksymistä. Maa-aineksesta perittäväksi korvaukseksi esitetään 0,32 euroa/kiinto-m³ sidottuna rakennuskustannusindeksin pistelukuun 151,74. Maa-aineksen otosta perittävään korvaukseen lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, joka on tällä hetkellä 24 %. Maa-alueiden vuosivuokraksi esitetään 0,21 euroa/m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1925 (joulukuu 2016). Maanvuokra on arvonlisäverotonta.

Lopullinen sopimus, voimassaoloaika, tarkat aluerajaukset, lopulliset maanvuokrat ja muut yksityiskohdat neuvotellaan yhtiöiden kanssa yhteistyössä asiaan kuuluvien kaupungin tahojen kanssa.

Vaikutusten arviointi

Louhinta ja kiviaineksen kuljettaminen aiheuttaa päästöjä ilmastoon. Louhinta-alue on kuitenkin lähellä kaupunkia, joten ilmastopoliittisesti alueen kiviaineksen hyödyntäminen on perusteltua, koska muutoin rakentamiseen tarvittavaa kiviainesta pitäisi tältä osin tuoda kauempaa. Alueen louhinnalla aluetta saadaan tasattua siten, että alue voidaan kaavoittaa yritysalueeksi, joten päätösesitys on yritysvaikutuksiltaan positiivinen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

1. Pielisen Betoni Oy:lle ja Rudus Oy:lle luovutetaan kiinteistöön Hepomäki 297-411-34-4 kohdistuva oikeus maa-aineksen ottamista varten esityslistan liitteinä olevissa kartoissa osoitettuihin yhteensä noin 11,8 hehtaarin suuruisiin alueisiin.
2. Kiviaineksesta perittävä korvaus on 0,32 euroa/kiinto-m³ sidottuna rakennuskustannusindeksin pistelukuun 151,74 (joulukuu 2016). Korvaukseen lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.
3. Pielisen Betoni Oy:lle ja Rudus Oy:lle vuokrataan yhteensä noin 27,7 ha:n suuruiset alueet kiinteistöstä Hepomäki 297-411-34-4 varasto- ja toiminta-alueiksi. Vuosivuokra on 0,21 €/m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1925 (joulukuu 2016).
4. Yhtiöt hakevat kustannuksellaan tarvittavat viranomaisluvut kallionlouhimista ja toimintaansa varten ja sitoutuvat noudattamaan lupien ehtoja.
5. Kallioaineksen ottoalueet tarkentuvat myöhemmin tarvittavien lupien hakemisen yhteydessä.
6. Lopulliset vuokra-alueet määritellään yhtiöiden kanssa käytävissä jatko-neuvotteluissa.

24.05.2017

7. Asiasta tehdään yhtiöiden kanssa kirjallinen sopimus tai kirjalliset sopimukset. Sopimusehdot, aluerajaukset, voimassaolo ja muut tarkemmat ehdot määritellään kansliatoimenpitein.

Liitteet

- 4 3972/2017 Liite Hepomäki ilmakekuva
5 3972/2017 Liite Hepomäki peruskartta

Valmistelija
Jarkko Meriläinen puh. +358 44 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

