

Kaupunkirakennelautakunta

126 §

16.6.2021

§ 238

Asianro 5569/02.09.00.02/2021

Heinjoen maankaatopaikkatoiminnan siirtäminen Jätekukko Oy:lle**Päätöshistoria**

Kaupunkirakennelautakunta 16.6.2021 126 §

Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen
Rakentamisen ja kunnossapidon tukipalvelut
Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut

Nykytilanne

Kuopion kaupunki ottaa vastaan ylijäämämassoja Heinjoen alueella Hiltulanlahdessa. Asiaa on käsitelty viimeksi kaupunkirakennelautakunnassa 22.05.2019/ § 19 Ylijäämämaiden ohjaus ja hyötykäyttö, periaatteiden tarkistus ja uudet vastaanottomaksut. Tuolloin tarkennettiin 16.12.2015 lautakunnan kokouksessa laajemmin hyväksytyjä periaatteita.

Heinjoen alueelle massoja on otettu jo yli vuosikymmenen ajan ampuma- ja moottoriurheiluradan rakenteisiin. Aluetta on rakennettu pääasiassa maisematyölupien avulla. Aikaisempi virallinen maankaatopaikka oli aikoinaan Rautaniemessä, jonne massoja toimitettiin erityisesti Saaristokaupungin alueelta.

Heinjoen alueen toiminta on viimeisen vuoden aikana muuttunut merkittävästi. Nyt ampuma- ja moottoriurheilurata-alue on valmistumassa. Haulikko- ja practical-ratoja lukuun ottamatta alueen muut suojavallit ovat käytännössä täynnä. Alueelle ei enää mahdu merkittävästi lisää massoja. Massat ohjataan tällä hetkellä uudelle alueelle entisen alueen viereen, sen lounaispuolelle. Tälle alueelle on kaupunki laatinut ennen käyttöönottoa osayleiskaavan, tehnyt ympäristövaikutusten arvioinnin ja hakenut alueelle maankaatopaikkatoiminnat mahdollistavan ympäristöluvan. Alueen ylijäämämassa kapasiteetti on vielä noin 5,5 miljoonaa kuutiometriä. Alueella voidaan viimeisimmän lupamuutoksen 5.3.2021 jälkeen myös jalostaa maamassoja.

Heinjoen alueelle otetaan vastaan myös Kuopion Energian voimalaitokselta tulevaa tuhkaa. Tuhkan avulla alueelle toteutetaan haulikkoammunnan suojavalleja. Vallien rakentaminen on kesken, valleista on toteutettu hie-
man yli puolet.

Alueiden sijainnit selviävät esityksen liitteinä olevista kartoista. Kartat liitetään sopimukseen.

Suunnitelma jatkosta

Ylijäämämassojen vastaanotto ei ole kunnalle pakollista, lain säätämää toimintaa. Tämän takia kaupunki on mm. resurssien oikein kohdentamiseksi selvittänyt, olisiko maankaatopaikkatoiminta siirrettävissä sellaiselle toimijalle, joka pystyy tehokkaasti vastaanottamaan ja hyödyntämään ylijäämämateriaaleja. Toimijan tulisi olla valmis näihin toimintoihin ja pystyä kaupungin resurssiviisaustavoitteiden mukaisesti hyödyntämään

ylijäämämassojen hyötykäyttöä mm. jalostamalla niitä jatkokäyttöön. Edelleen tärkeänä osatekijänä on ollut se, että toimija pystyy sopeutumaan siihen, että kaupunki edelleen päättää omien ja ohjaamiensa massojen hinnoittelusta yhteistyössä toimijan kanssa. Tärkeää on myös se, että toimija pystyy tämän lisäksi myös palvelemaan yksityisiä toiminnanharjoittajia maankaatopaikka-asioissa.

Sopivaksi toimijaksi on valikoitunut Jätekuukko Oy, joka vastaanottaa jätteiden lisäksi jo tällä hetkellä erilaisia uudelleenhyödynnettäviä materiaaleja, kuten betonia ja asfalttia, Heinälamminrinteen jätekeskukseen. Yhtiön kanssa käynnistettiin keskustelut toimintojen siirtämisestä vuoden 2020 alkupuoliskolla. Keskustelut ovat edenneet hyvässä hengessä. Toimintamalliksi on valikoitunut toiminnan siirto liiketoimintakaupalla kaupungilta Jätekuukolle. Toiminnan järjestämiseksi Jätekuukko Oy vuokraisi maankaatopaikka-alueen kaupungilta.

Samassa yhteydessä siirretään Kuopion kaupungin ja Kuopion Energia Oy:n välinen tuhkan sijoittamissopimus (Kaupunkirakennelautakunta 23.01.2019/§ 10) kaupungilta Jätekuukko Oy:lle. Kuopion Energia Oy on ilmoittanut kaupungille kirjallisesti, ettei sillä ole mitään sopimuksen siirtämistä vastaan.

Toimintojen siirron lainmukaisuus

Valmistelun yhteydessä on selvitetty siirron lainmukaisuutta. Järjestelyssä ei ole kysymys palvelun hankinnasta vastiketta vastaan, vaan liiketoiminnallisesta kaupasta (myynnistä) ja siihen liittyvästä maanvuokrasta, jolloin hankintalaki ei tulisi sovellettavaksi.

Valmistelun yhteydessä on varmistettu, että suunniteltu järjestely on markkinaehtoinen. Koska järjestelyyn ei sisälly tukielementtiä, ei valtiontukisääntely tule sovellettavaksi järjestelyyn. Järjestelyä koskeviin kaupungin päätöksiin tulee sisällyttää maininta siitä, että liiketoiminnan kauppahinta on markkinaehtoinen, eikä sisällä tukielementtiä ja EU:n valtiontukisääntely ei näin ollen tule sovellettavaksi liiketoiminnan kauppaan. Asiasta on laadittu ulkopuolinen selvitys liiketoimintakauppaa varten.

Siirtoon liittyvät asiakirjat

Neuvottelujen aikana on yhteisesti työstetty maanvuokrasopimusta, joka on esityksen liitteenä. Sopimuksessa on ehdot alueen vuosittaisesta vuokrasta, jälkihoitoon liittyvistä maksuista, tehtävistä sekä muista maanvuokraukseen liittyvistä ehdoista.

Vuosittaisen maanvuokran määrittelemiseksi pyydettiin ulkopuolinen arviolausunto käyvästä markkinavuokrasta. Maanvuokrasopimusluonnoksen maanvuokra 15 000 euroa/vuosi (alv 0%) on arviolausannon mukainen. Maanvuokraan lisätään arvonlisävero. Liiketoimintakauppaan liittyvissä selvityksissä on käytetty konsulttia apuna. Kauppahinnaksi on määräytynyt 528 000 euroa (alv 0 %). Tämän lisäksi yhtiö maksaa vuosittain kaupungille 0,20 euroa/tonni (alv 0 %) vastaanotettavista ylijäämämassoista. Vuonna 2020 maankaatopaikalle toimitettiin noin 500 000 tonnia maamasoja. Tällä määrällä kaupungille olisi maksettu 100 000 euroa. Tällä rahoitetaan mm. kaatopaikan sulkemisen jälkeinen tarkkailu ja jälkihoito.

Vaikutusten arviointi

Maankaatopaikan tekniseen toimintaan ei tule vaihdoksen myötä merkittäviä muutoksia. Yhtiö tuo paikalle vaa'an, jolla mitataan tuotavat ylijäämämassat. Tällöin tuotavien massojen määrä on tarkemmin laskutettavissa. Tämä parantaa myös laskutuksen tasapuolisuutta, kun aikaisemmin laskutus on perustunut kuorma-auton kokoon.

Viimeisimmän lupamuutoksen mukaan toiminta-alueella saadaan mm. käsitellä välppäämällä ja keskenään sekoittamalla sellaisia maa-aineksia, joiden haitta-ainepitoisuudet alittavat valtioneuvoston asetuksen mukaiset kynnysarvot. Tämän myötä yhtiöllä on mahdollisuus jalostaa massoja niin, että osa massoista voidaan ottaa uudelleen käyttöön. Tämä on kaupungin resurssiviisausstrategian mukaista toimintaa.

Esitys

Esitämme, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy maankaatopaikkaliiketoiminnan myynnin ja esittää sen edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi. Kauppahinta on 528 000 euroa (alv 0 %), joka maksetaan kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Edelleen esitämme kaupunkirakennelautakunnalle, että kaupunki vuokraa maankaatopaikkatoiminta-alueen Jätekuukko Oy:lle seuraavin ehdoin, mikäli liiketoimintakauppa syntyy:

1. Vuokra-aika on 1.9.2021 - 31.12.2041. Vuokrasopimus voidaan uusia yhteisellä sopimuksella, mikäli toiminta vielä alueella jatkuu.
2. Vuokra-alueena on noin 50,7 hehtaarin suuruinen alue kiinteistöistä 297-411-5-324, 297-416-6-55, 297-411-32-2, 297-424-1-41 ja 297-411-3-127 (vuokrasopimusluonnoksen alue A) sekä noin 11,8 hehtaarin suuruinen alue kiinteistöistä 297-411-32-2 (alue B)
3. Vuosivuokra on 15 000 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelu-kuun 1 980 (joulukuu 2020). Maanvuokraan lisätään arvonlisävero.
4. Maamassojen osalta suoritetaan vuosittaista korvausta 0,20 euroa/tonni vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Maksu sidotaan elinkustannusindeksiin. Maksuun lisätään arvonlisävero.
5. Tarkemmat maanvuokraehdot ovat liitteenä olevassa maanvuokrasopimusluonnoksessa.

Tehtäviin sopimukseen on mahdollisuus tehdä pieniä teknisluonteisia muutoksia kansliatoimenpitein.

Liitteet

5569/2021 Sijaintikartta Heinjoen alueesta
5569/2021 Ampuma- ja moottorirata-alueen yleiskartta
5569/2021 Uuden maankaatopaikka-alueen yleiskartta
5569/2021 Vuokrasopimusluonnos ja sen liitekartta
5569/2021 Kauppakirjaluonnos ja sen liitteet
5569/2021 Laskelma liiketoiminnan arvosta (ei julkaista internetissä)
5569/2021 Valtiontukioikeudellinen arvio maamassatoiminnan myynnistä (ei julkaista internetissä)
5569/2021 Voimalaitostuhkan sijoitussopimus Kuopion kaupunki ja Kuopion Energia (ei julkaista internetissä)
5569/2021 Kuopion Energian kirjallinen hyväksyntä tuhkaliiketoiminnan siirrosta kaupungilta Jätekuukko Oy:lle (ei julkaista internetissä)

Valmistelija
Jarkko Meriläinen puh. +358 44 718 5531
Ismo Heikkinen puh. +358 44 718 5656
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös

Merkitään, että Pirjo Eskelinen poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 4 5569/2021 Sijaintikartta Heinjoen alueesta
- 5 5569/2021 Ampuma- ja moottorirata-alueen yleiskartta
- 6 5569/2021 Uuden maankaatopaikka-alueen yleiskartta
- 7 5569/2021 Vuokrasopimusluonnos ja sen liitekartta
- 8 5569/2021 Kauppakirjaluonnos ja sen liitteet
- 9 5569/2021 Laskelma liiketoiminnan arvosta (ei julkaista internetissä)
- 10 5569/2021 Valtiontukioikeudellinen arvio maamassatoiminnon myynnistä (ei julkaista internetissä)
- 11 5569/2021 Voimalaitostuhkan sijoitussopimus Kuopion kaupunki ja Kuopion Energia (ei julkaista internetissä)
- 12 5569/2021 Kuopion Energian kirjallinen hyväksyntä tuhkaliiketoiminnan siirrosta kaupungilta Jätekuukko Oy:lle (ei julkaista internetissä)

Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen ja Jätekuukko Oy:n toimitusjohtaja Arto Ryhänen esittelevät asiaa kokouksessa.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaupunkirakennelautakunnan esityksen.

Päätös

Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen ja Jätekuukko Oy:n toimitusjohtaja Arto Ryhänen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. He poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

