

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 26.01.2021

§ 14

Rälssin ja Miekan maan- sekä Vanhatien ja Hakapellon lumenvastaanottoalueiden vuokraaminen

605/10.00.02.01/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen, p. 050 387 8710

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää vuokrata Salpamaa Oy:lle maan- ja lumenvastaanottoalueet esityksen liitteenä olevien maanvuokrasopimusten ehdoilla.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään tarvittaessa maanvuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Alueiden vuokrausehdot ovat voimassa 30.6.2021 saakka.

Käsittely

Asian käsittelyn kuluessa jäsen Marko Varjonen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun seuraavin saatesanoin: "Sopimus tehdään siten, että pääomatuotto on kaupungin normaalisti käyttämä 5% vuosivuokrasta" Jäsen Arja Rantala kannatti tehtyä esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, minkä johdosta tulee äänestää. Selostus hyväksyttiin.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestys ehdotuksen
nimenhuutoäänestyksenä: Ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat jäsen Marko Varjosen palautusehdotusta, äänestävät EI. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 8 JAA-ääntä (Sanna Mäkinen, Esko Sutela, Minna Lampinen, Jari Hartman, Nelli Nevala, Lasse Pakkanen, Juha-Pekka Forsman ja Pekka Järvinen) ja 4 EI-ääntä (Arja Rantala, Marko Varjonen, Maarit Tuomi ja Francis McCarron). Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä

Puheenjohtaja totesi esittelijän päätösehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

Perusteluosa

Lahden kaupungilla on Rälssissä Helsingintien varrella ja Kujalassa Miekantien varrella maa-ainesten vastaanottoalueet sekä Vanhatien varrella ja Hakapellossa Jovinkadun päässä lumien vastaanottoalueet. Kaupunki on vastannut vastaanottoalueiden toiminnasta. Aiemmin kaupunki osti palveluntuotannon Lahden Seudun Kuntatekniikka Oy:ltä (LSKT) ja yhtiön purkamisen jälkeen Päijät-Hämeen Jätehuolto Oy:ltä (PHJ).

Tekninen- ja ympäristölautakunta on kokouksessaan 23.4.2019 käsitellyt kiertotalouden edistämistä kaupungin aluesuunnittelussa ja infran toteutuksessa. Kokouksessa päätettiin, että Lahden kaupunki tarjoaa

maanvastaanottopalveluita yksityisille toimijoille, jonka johdosta toiminnan yhtiöittämistä edistetään. Lahden kaupungin konserni- ja tilajaos on 17.3.2020 antanut lausunnon, jonka mukaan PHJ voi perustaa tytäryhtiön maa-ainesliiketoimintaan. Selvitysten perusteella maa-ainesliiketoimintaa varten on tarkoituksenmukaista perustaa PHJ:n 100 % omistama tytäryhtiö, jolle kaupunki vuokraa maan- ja lumenvastaanottoalueet. Em. järjestelyllä toteutetaan kuntalakia, jonka mukaan kaupungin on yhtiötettävä sellainen palvelu, jota tarjotaan kaupungin ulkopuolisille asiakkaille.

PHJ perusti hallituksen kokouksessaan 28.10.2020 Salpamaa Oy:n, joka on Salpakierto Oy:n (ent. PHJ) 100 % omistama tytäryhtiö. Yhtiö aloitti toimintansa 1.1.2021. Yhtiön päätoimialana on

- vastaanottaa ja käsitellä erilaisia maa- ja kiviaineksia, kuten puhtaita, pilaantuneita maita, betonia, tiiltä ja tuhkia
- kierrättää maa-ainekset uusioraaka-aineeksi tai ohjata hyödynnettäväksi rakentamisessa
- edistää epäorgaanisten jätteiden ja ylijäämämaiden kierrätystä ja hyödyntämistä.

Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co on kaupungin ja PHJ:n toimeksiannosta tehnyt 3.4.2020 (tarkennettu 5.5.2020) päivätyn arviokirjan Lahdessa sijaitsevien lumen- ja maankaatopaikkojen markkina-arvon määrittämiseksi.

Salpamaa Oy:n ja Lahden kaupunkiympäristön edustajat ovat neuvotelleet kahden maa-ainesten ja kahden lumenvastaanottoalueiden hallinnan luovuttamisesta yhtiölle hyväksyttäväksi esitettävin markkinaperusteisin maanvuokrasopimuksin. Esitettävät alueiden vuokrat koostuvat perusvuosivuokrasta sekä alueille vuosittain sijoitettujen maa- ja

lumimäärien määrän perusteella määriteltävästä lisävuokrasta. Kaupungin normaali pääomatuottovaateen mukainen 5 % perusvuosivuokra on määritelty kunkin alueen arvioidun markkina-arvon viidenneksestä (20 %). Kyseisellä menettelyllä on kunkin alueen elinkus-tannusindeksiin sidotuksi perusvuokraksi määritelty:

	pinta-ala	perusvuokra
Rälssi maa-ainesalue	n. 520 250 m ²	20 800 €
Miekka maa-ainesalue	n. 65 900 m ²	2 965 €
Hakapelto lumialue	n. 23 990 m ²	1 439 €
Vanhatie lumialue	n. 23 770 m ²	1 436 €
Yhteensä	n. 633 910 m²	26 640 €

Perusvuokrien lisäksi yhtiö maksaa kaupungille ns. lisävuokraa vuosittain Rälssin ja Miekan vuokra-alueille loppusijoitetuista maa-aineksista 0,17 €/maatonni (alv 0 %) sekä Hakapellon ja Vanhatien vuokra-alueille vastaanotetusta lumesta 0,25 €/lumi-m³ (alv 0 %). Perus- ja lisävuokran yhteenlasketuksi vuosittaiseksi tuloksi on arvioitu keskimäärin 138 000 €.

Lisäksi Rälssin vuokra-alueen osalta yhtiö maksaa kaupungille kiviainesmaksuna vuokra-alueelta louhitun ja poiskuljetetun kiviaineksen ulosmyyntihinnasta 12 %. Arvioitu maa-aineksen kokonaisottomäärä vuokra-alueella on noin 1 035 000 m³ ktr. Kiviainesmyynniksi on arvioitu keskimäärin 50 000 t/a, jolla määrällä keskimääräinen tulo kaupungille on noin 33 000 €/vuosi.

Yhtiö on velvollinen raportoimaan kaupungille alueille vastaanottamansa maa- ja lumiainesmäärät sekä ottamansa ja jalostamansa kiviainesmäärät sekä niistä saadut myyntitulot kerran vuodessa.

Maa-ainesten vastaanottoalueiden maanvuokrat (perus- ja lisävuokra) ovat määritetty siten, että vuokrakauden päättyessä kaupunki on saanut vuokran muodossa em. arviokir-jan mukaisen arvon. Vuokra-ajoiksi esitetään 1.1.2021 – 31.12.2040 (20 vuotta). Esitetty vuokranmäärittelymalli on todettu molempien osapuolien kannalta perustelluksi, koska sijoitettavissa massamäärissä on suurta vuosittaista vaihtelua, jonka vaikutusta esim. yhtiön vuokranmaksukykyyn ei pystytä muutoin huomioimaan. Toisaalta Rälssin osalta alueelle loppusijoitettavan massan määrän suuruus ja tätä kautta arvo ratkeaa vielä riidanalaisen asemakaavaprosessin ja sitä seuraavan ympäristölupaprosessin jälkeen.

Em. seurauksena Rälssin vuokra-alue luovutetaan yhtiölle kahdessa (2) erillisessä vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa luovutetaan nykyinen käytössä oleva asemakaavoitettu ja ympäristöluvitettu osa. Toisessa vaiheessa luovutetaan liitekartassa M-20-177 esitetty laajennusosa, kun alueen asemakaavanmuutos A-2739a ja laajennusaluetta koskeva ympäristölupa ovat saaneet lainvoiman.

Rälssin alueen toiminnassa on vuosien saatossa tehty virheitä mm. niin, että täyttö ylittää luiskissa ja laella luvassa hyväksytyt tasot. Näiden ylitäyttöjen siirrot tuotetaan kaupungin kustannuksella ja niiden on arvioitu aiheuttavan pahimmassa skenaariossa n. 882 000 euron kustannukset. Siirtotöistä valmistellaan erikseen urakkasopimus Salpamaa Oy:n ja kaupungin välille kaupungininsinöörin päätöksellä.

Rälssin ja Miekan maanvastaanottoalueiden osalta on maanvuokrasopimuksien liitteissä sovittu myös alueiden jälkihoitovastuista. Sopimusten lähtökohtana on, että ns. massojen muotoilu ympäristölupien mukaisiin korkotasoihin kuuluu vuokramiehelle

muut alueiden jatkokäytön (lähtökohtaisesti virkistyskäytön) edellyttämien toimenpiteiden kustannukset jäävät kaupungin kustannettaviksi.

Toiminnan järjestämisestä on kaupunki saanut viimeisen kolmen vuoden ajalta noin 1,1 milj.€:n vuositulot menojen ollessa noin 850 000 € vuodessa. Toiminnan uudelleen järjestyksestä johtuen vuoden 2021 kunnallistekniikan käyttötalouden tuloista poistuu noin 1 095 000 euroa ja menoista noin 500 000 euroa.

Esityksen strategianmukaisuus

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian tavoitteiden saavuttamista:

- kasvattamalla yrittäjien tyytyväisyyttä kunnan elinkeinopolitiikkaa kohtaan (A1, A2, A3, A4)
- kehittämällä palveluiden asiakaslähtöisyyttä, saavutettavuutta ja esteettömyyttä (B1).

Asianosaisena:

Salpamaa Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: Salpamaa Oy