

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.12.2023 § 157

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 20.12.2023

§ 157

Lumenvastaanottoalueen vuokraaminen Nastolan kaupunginosan tilasta K551T3 532-406-4-197 (Levytie)

5430/10.00.02.01/2023

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Petri Solonen p. 050 398 5396

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää vuokrata Salpamaa Oy:lle noin 5 600 m²:n lumenvastaanottoalueen Nastolan kaupunginosan tilasta K551T3 532-406-4-197 esityksen liitteenä olevan maanvuokrasopimuksen ehdoilla.

Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään tarvittaessa maanvuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Alueen vuokraehdot ovat voimassa 28.2.2024 saakka.

Samalla lautakunta tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Perusteluosa

Salpamaa Oy on pyytänyt kaupungilta vuokralle noin 5 600 m²:n aluetta Nastolasta Levytien varrelta lumenvastaanotto paikaksi. Alue täydentää kaupungin yhtiölle teknisen ja ympäristölautakunnan päätöksellä 26.1.2021 § 14 aikaisemmin vuokraamien Möysän Hakapellon ja Kivimaan Vanhatien lumenvastaanottoalueiden verkostoa. Yhtiön tavoitteena on aloittaa lumen vastaanotto vuokra-alueella alkaneena talvikautena.

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, jossa PHJ voi perustaa tytäryhtiön maa-ainesliiketoimintaan. Selvitysten perusteella maa-ainesliiketoimintaa varten oli 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 Salpakierro 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-aineksi tai ohjata hyödynnettäväksi rakentamisessa
- edistää epäorgaanisten jätteiden ja ylijäämämaiden kierrätystä ja hyödyntämistä.

Salpamaa Oy:n ja Lahden kaupunkisuunnittelun edustajat ovat neuvotelleet Levytien varren lumenvastaanottoalueen vuokraamisesta yhtiölle hyväksyttäväksi esitettävän markkinaperusteisen maanvuokrasopimuksen ehdoilla. Alueen vuokra koostuu perusvuosivuokrasta sekä alueelle vuosittain sijoitettujen lumimäärien perusteella määriteltävästä lisävuokrasta. Salpamaan hallitus on hyväksynyt maanvuokrasopimuksen mahdollisuudella tehdä siihen vähäisiä muutoksia.

Esitetty lumenvastaanottoalue sijaitsee asemakaavan toimitilarakennusten (KTY) korttelialueella. Alueella on voimassa teollisuustonttien vyöhykehinta 5 €/m². Tällä hinnalla noin 5 600 m²:n alueen 5 %:n vuosivuokraksi saadaan 1 400 €. Vanhatien ja Hakapellon noin 2,3 hehtaarin lumenvastaanottoalueiden maapohjien perusvuokra vuonna 2021 oli 1 436 €. Perusvuokrien lisäksi yhtiö maksaa kaupungille ns. lisävuokraa vuosittain vuokra-alueille vastaanotetusta lumesta. Vuonna 2023 lisävuokran hinta on 0,27 €/lumi-m³ (alv 0 %).

Kaupunkisuunnittelun vastuualue esittää Vanhatien ja Hakapellon lumenvastaanottoalueisiin verrattuna pinta-alaltaan noin neljä kertaa pienemmän Levytien varren vuokra-alueen elinkustannusindeksiin sidotuksi maapohjan vuosivuokraksi 1 000 €. Lumen vastaanottomääriin perustuvaksi lisävuokraksi esitetään 0,27 €/lumi-m³ (alv 0 %). Yhtiö on velvollinen raportoimaan kaupungille alueelle vastaanottamansa lumiainesmäärät kerran vuodessa.

Esitetyt hinnat perustuvat soveltaen Arviointitoimisto Oy Mikko Helenius & Co:n kaupungin ja PHJ:n toimeksiannosta tekemään 3.4.2020 (tarkennettu 5.5.2020) päivättyyn arviokirjaan koskien mm. Hakapellon ja Vanhatien alueiden lumenkaatopaikkojen markkina-arvon määrittämistä.

Esitetty vuokranmäärittelymalli on todettu molempien osapuolien kannalta perustelluksi, koska sijoitettavissa massamäärissä on suurta vuosittaista vaihtelua, jonka vaikutusta esim. yhtiön vuokranmaksukykyyn ei pystytä muutoin huomioimaan. Vuokra-ajaksi esitetään 1.1.2024 – 31.12.2030 (7 vuotta).

Vuokra- ja lähialueella sijaitsee läjitettyjä maa-aineksia. Ne on oletettavasti ajettu alueelle, kun Kangasvuokon aluetta on rakennettu kahdessa osassa vuosien 2005 ja 2006 aikana. Kaupunki vastaa kustannuksellaan maa-ainesten pilaantuneisuuden tutkimuksesta. Jos maa-aineksista löytyy pilaantuneisuutta, vastaa kaupunki kustannuksellaan maa-ainesten poistamisesta vuokra-alueelta. Mikäli maat ovat pilaantumattomia, Salpamaa voi hyödyntää ne alueen perustamisen rakenteissa, reunavallissa ja purkukenkassa.

Esityksen strategianmukaisuus:

Esitys tukee osaltaan kaupungin strategian LAHTI 2030 Tehty kestäväksi tavoitteiden saavuttamista

- tarjoamalla yrityksille sekä asukkaille kestävän kaupunkirakenteen ja kilpailukykyisen liiketoimintaympäristön
- parantamalla asuinalueiden viihtyisyyttä
- rakentamalla kaupungin toiminnan talouden kestäväälle kasvulle.

Asianosaisena:

Salpamaa Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöspäivämäärä 20.12.2023 § 157

Toimenpiteet

Ote: Salpamaa Oy