

Kalliokiviainesten otto-oikeuden luovuttamista ja maa-alueen vuokraamista koskeva sopimus / Rudus Oy ja Pielisen Betoni Oy

Kaupunkirakennelautakunta 02.10.2024 § 177
6416/10.00.02/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

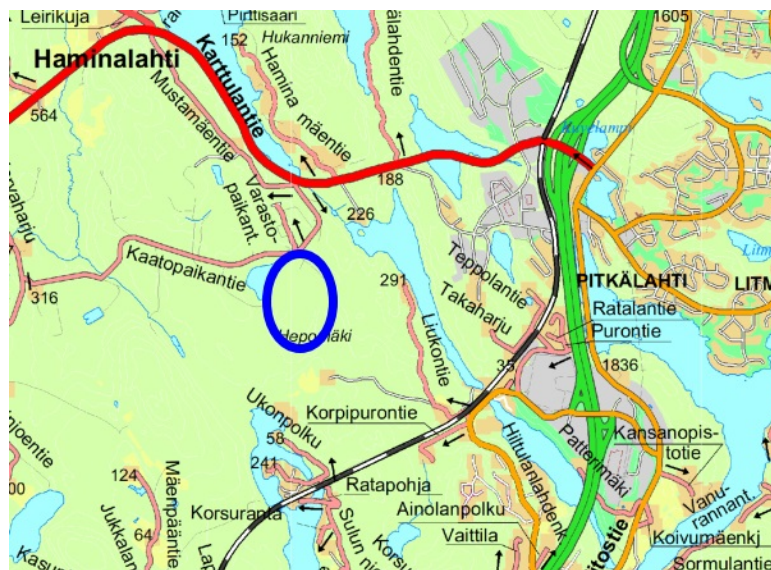
Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää tehdä Rudus Oy:n ja Pielisen Betoni Oy:n kanssa esityslistan liitteenä olevan kiinteistöihin Hepomäki 297-411-34-4 ja Erkkilä 297-411-5-306 kuuluvia alueita koskevan sopimuksen kalliokiviainesten ottamisesta ja maanvuokraamisesta. Sopimukseen saadaan tehdä tarvittavat tekniset korjaukset kansliatoimenpitein.

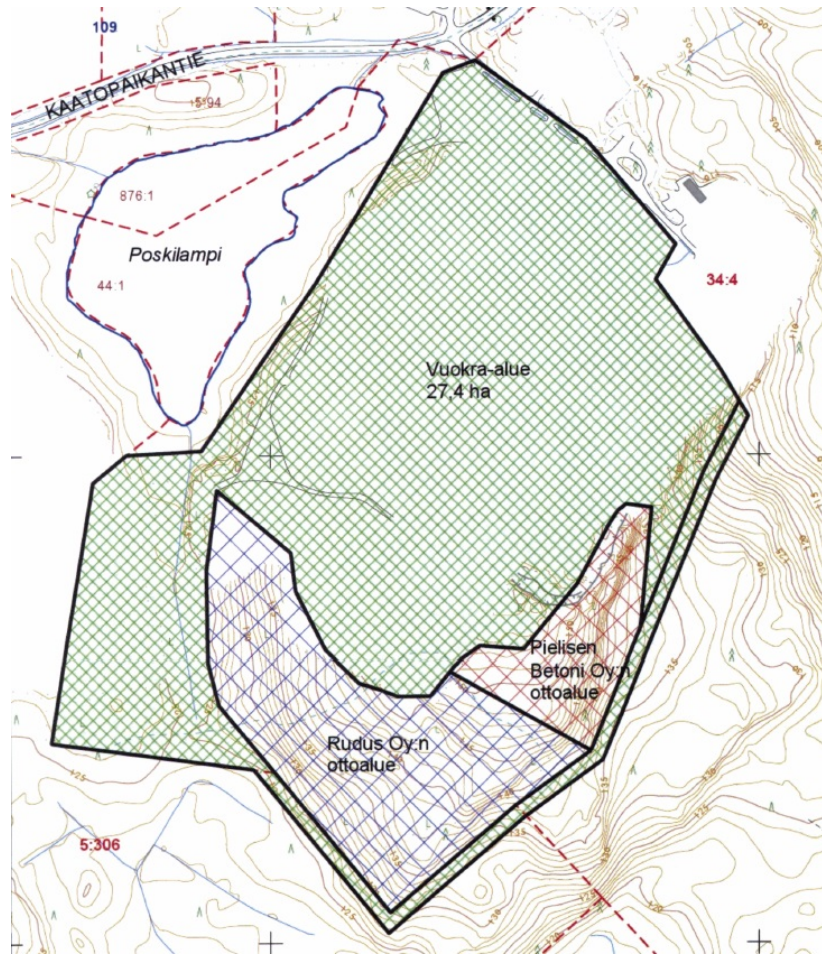
Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus Kaupunkirakennelautakunta päätti 24.5.2017 § 102 luovuttaa Pielisen Betoni Oy:lle ja Rudus Oy:lle Hepomäen kiviainesalueelta kiinteistöön Hepomäki 297-411-34-4 kohdistuvan oikeuden maa-aineksen ottamista varten. Lisäksi kaupunkirakennelautakunta päätti vuokrata yhtiöille alueet varasto- ja toiminta-alueiksi. Kiviaineksesta maksettavaksi korvaukseksi päätettiin 0,32 e/kiinto-m³ + alv sidottuna rakennuskustannusindeksiin (1 995 = 100) pistelukuun 151,74 (joulukuu 2016). Maanvuokraksi päätettiin 0,21 e/m²/vuosi sidottuna elinkustannusindeksiin (1 951 = 100) pistelukuun 1 925 (joulukuu 2016). Vuokra-alueen koko on noin 27,4 hehtaaria. Sopimus allekirjoitettiin 10.4.2018 ja se on voimassa 31.12.2025 saakka.

Louhinta-alueen sijainti on esitetty seuraavassa kartassa:



Sopimus kohdistui seuraavassa kartassa tarkemmin osoitettuihin alueisiin:



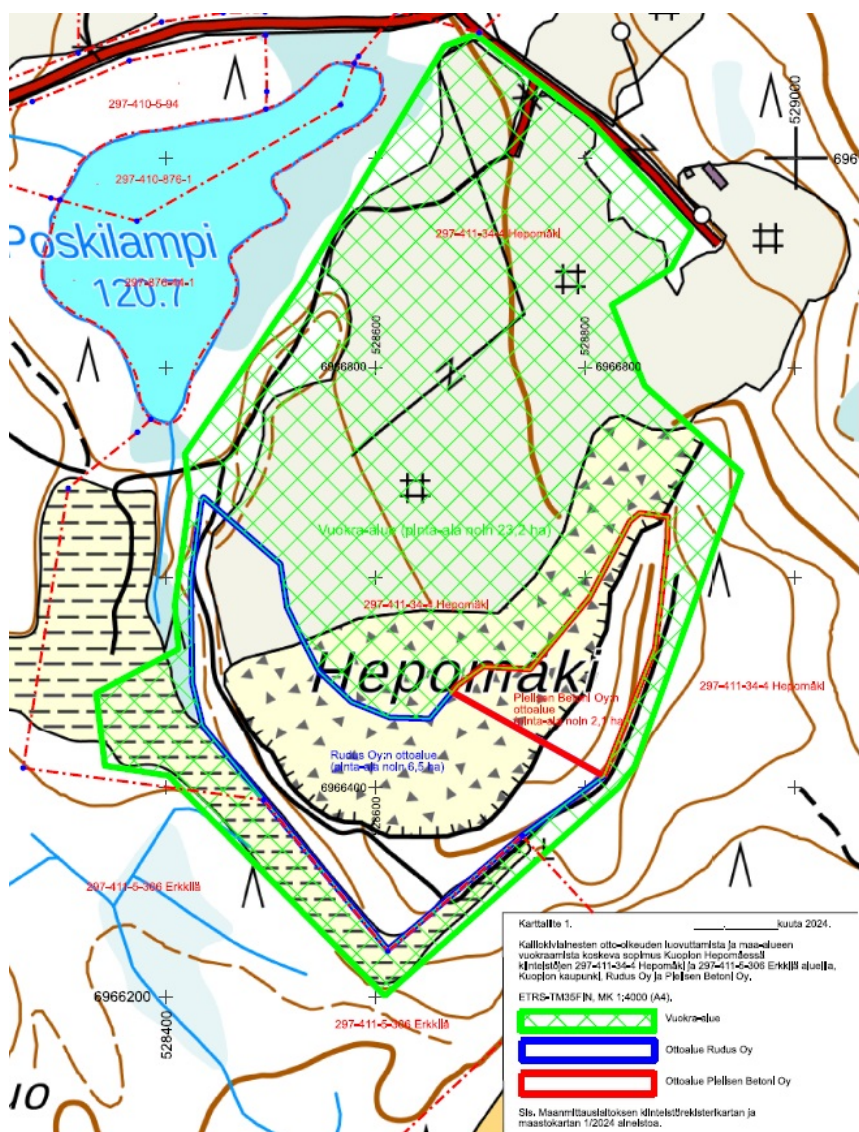
Vuonna 2022 Rudus Oy ja Pielisen Betoni Oy luovuttivat osan alueesta takaisin kaupungin hallintaan. Sopimuksen kohteena olevan vuokra-alueen pinta-alaksi tuli noin 26 hehtaaria.

Sopimuksessa yhtiöt sitoutuivat mm. siihen, että ottoalueilta on kaikki viranomaislupien mukaan otettavissa olevat kiviainekset otettu ja sopimuksen kohteena olevat alueet tyhjennetty 31.12.2025 mennessä. Rakentamisen hiljentymisen takia kalliokiviaineksen kysyntä on kuitenkin vähentynyt eivätkä yhtiöt saa alueiden louhintaa sopimuksen mukaisesti tehtyä vuoden 2025 loppuun mennessä.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että kaupunki tekee Rudus Oy:n ja Pielisen Betoni Oy:n kanssa uuden 31.12.2030 asti voimassa olevan sopimuksen kiviaineksen otto-oikeudesta ja maa-alueiden vuokraamisesta. Tavoitteena on saada alueen kiviaineksen otto suoritettua siten, että yleiskaavassa yritysalueeksi osoitettu alue saadaan mahdollisimman suurelta osin louhittua ja tasattua asemakaavoitusta varten.

Yhtiöiden kanssa on neuvoteltu kiviaineksen otto-oikeudesta ja maa-alueiden vuokraamisesta uusi sopimusluonnos, joka on esityslistan liitteenä. Sopimusluonnoksen mukaan kaupunki luovuttaa Rudus Oy:lle ja Pielisen Betoni Oy:lle kiinteistöön Hepomäki 297-411-34-4 kohdistuvan kalliokiviainesten otto-oikeuden noin 100 000 kiintokuutiometriä. Ottoalueen pinta-ala on noin 8,6 hehtaaria. Lisäksi kaupunki vuokraa yhtiöille kiinteistöistä Hepomäki 297-411-34-4 ja Erkkilä 297-411-5-306 noin 23,2 hehtaarin suuruisen maa-alueen murskaus-, läjitys-, jalostus-, kuljetus- ja varastoalueeksi sekä betonin ja tiilen kierrätysalueeksi.

Alueet on osoitettu seuraavassa kartassa:



Neuvotellun sopimusluonnoksen mukaan yhtiöt maksavat kaupungille maa-alueesta vuokraa $0,25 \text{ e/m}^2/\text{vuosi}$ eli yhteensä 58 000 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023). Vuokra vastaa vuonna 2018 tehdyn sopimuksen mukaista vuokraa indeksikorjattuna.

Sopimusluonnoksen mukaan yhtiöt suorittavat kaupungille kiviainekorvausta vuosittain ottoalueilta otettujen kiviainesten määrien perusteella $0,39$ euroa kiintokuutiometriltä. Korvaukseen lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnlisävero. Kiviainekorvauksen yksikköhinta sidotaan rakennuskustannusindeksin ($1\,995 = 100$) pistelukuun $183,3$ (joulukuu 2023). Yksikköhinta vastaa vuonna 2018 allekirjoitetun sopimuksen mukaista yksikköhintaa indeksikorjattuna.

Tarkemmat sopimusehdot ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi esitettävästä sopimusluonnoksesta.

Vaikutusten arviointi

Kiviaineksen ottamisen myötä syntyy tasattua maata. Yleiskaavan mukaisesti alue voidaan tulevaisuudessa asemakaavoittaa yritysalueeksi, mikä parantaa yritystonttien tarjontaa.

Liitteet

6416/2024 Sopimusluonnos Rudus ja Pielisen Betoni (ei julkaista internetissä)