



4 §

Materiaalitehokkuuskeskuksen suunnitteluvarauksen siirto Ruskosta Välimaalte, Lassila&Tikanoja Oyj

Dno

OUKA/182/10.03.00.02/2018

Päätöshistoria

Tekninen lautakunta 11.9.2012 § 427
Kaupunginhallitus 24.9.2012 § 431

Tiivistelmä

Kaupunki on tehnyt Lassila-Tikanoja Oyj:lle suunnitteluvarauksen materiaalitehokkuuskeskuksen sijoittamista varten Ruskonselästä. Lassila-Tikanoja Oyj on 16.11.2017 jättämällä hakemuksella pyytänyt suunnitteluvarauksen siirtoa Välimaan alueelle. Yhdyskuntalautakunta tekee päätöksen suunnitteluvarauksen siirrosta.

Esittelyteksti

Lassila-Tikanoja Oyj (jatkossa L&T) on hankkinut kahdella eri kaupalla vuosina 2005 ja 2009 yhteensä noin 51 hehtaarin maa-alueen Haukiputaan Kellosta, Punaisenladonkankaan alueelta. Yrityksen tavoitteena on ollut rakentaa alueelle jätteenkäsittelykeskus teollisuuden sivuvirtojen ja pilaantuneiden maiden käsittelyä varten. Alue oli sekä Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa että Oulun seudun yleiskaavassa 2020 merkitty jätteenkäsittelyyn sopivaksi alueeksi, Oulun kaupunginhallitus ei puoltanut keskuksen perustamista Punaisenladonkankaalle. Oulun kaupunki hankki Punaisenladonkankaan maa-alueet itselleen 8.10.2012 tehdyllä kaupalla. Jätteenkäsittelyalueen mahdollistava merkintä poistettiin tämän jälkeen maakuntakaavasta kyseiseltä alueelta.

Oulun kaupungin ja L&T:n välisen maakaupan yhteydessä sovittiin suunnitteluvarauksen tekemisestä Ruskonselän alueelle noin 16 hehtaarin tontille materiaalitehokkuuskeskusta varten. Materiaalitehokkuuskeskuksen tavoitteena oli prosessoida teollisuuden ja energiantuotannon sivuvirtoja, pilaantuneita maita ja muita kierrätyskelpoisia materiaaleja. Lisäksi loppusijoituksen mahdollisuus alueella tai sen välittömässä läheisyydessä oli suunnittelun lähtökohtana. Suunnitteluvarauksen oli määrä olla voimassa 3 vuotta tai kunnes alueen asemakaava on tullut voimaan. Ruskonselän asemakaava on tullut voimaan 20.6.2017 eikä asemakaavassa voitu osoittaa L&T:n tarpeiden mukaista aluetta.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan tarkistuksen 1-vaihekaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015) Kiimingin Välimaalte on osoitettu jätteenkäsittelyalue kohdemerkinnällä ej. Sama merkintä on myös Uuden Oulun yleiskaavassa. Kaupunki on hankkinut alueelta maata omistukseensa ja laatinut alueelle käyttösuunnitelman. Käyttösuunnitelman lähtökohtana on



muodostaa alueelle monipuolinen, useiden erilaisten kertotalous-toimijoiden toiminnan mahdollistava kiertotalouskeskus. Alueelta on jo vuokrattu Kiertokaari Oy:lle maa-alueita tähän toimintaan. Alueen kehittämistä on keskusteltu kaupungin sisällä laajasti yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden, Oulun Veden Kierokaari Oy:n, BusinessOulu liikelaitoksen ja Oulun Energian kanssa. Kaupungin ja kaupungissa toimivien teollisuuslaitoksen yhteinen etu on, että alueelle saadaan muodostettua liiketoimintaa, joka mahdollistaa myös teollisuuden sivuvirtojen kehittämisen kiertotaloustuotteiksi. Alueelle ei tulla laatimaan asemakaavaa. Oulun Vesi varautuu siihen, että alue voidaan liittää siirtoviemäriin.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on esitellyt aluetta L&T:lle mahdollisena sijoittumispaikkana. Neuvottelujen pohjalta L&T pyytää Oulun kaupunkia siirtämään Ruskon alueelle tehdyn materiaalitehokkuuskeskuksen suunnitteluvarauksen (16 ha) ja päivittämään sen vastaavin ehdoin Välimaan alueelle 20–30 ha laajuudessa.

Varauksen siirto ja alueen luovutusperusteet L&T:n varaus voitaneen siirtää entisen laajuusena eli noin 16 hehtaarin alueena liitekartan mukaisesti Välimaan alueelle. Varausalueen lopullinen pinta-ala tarkentuu varauksensaajan suunnitelman mukaan. Varausalueeseen ei sisälly laajemmin Välimaan aluetta palveleva vesienkäsittelyalue, mutta alueen käytöstä tehdään vuokrauksen ja myynnin yhteydessä rasitesopimus, jossa määritellään L&T:n ja muiden tulevien alueen käyttäjien käyttöoikeudet ja rakentamis- ja kunnossapitovelvoitteet vesienkäsittelyalueen osalta. Kaupungin riskienhallinnan kannalta kiertotalousalueiden luovutus on perusteltua tehdä omistusoikeudella, jolloin alueen vastuut jäävät lopullisesti toimijana olevan maanomistajan vastuulle. Vastaavista alueista tehdyissä kiinteistökaupoissa Oulun seudulla on käytetty kauppahintana 4 €/m², mitä voitaneen soveltaa myös Välimaan alueella. Näin ollen 16 hehtaarin alueen kokonaiskauppahinta on 640.000 € vuoden 2017 tasossa. Kauppahinta tarkennetaan vastaamaan lopullisen suunnitelman mukaista myytävää aluetta. Kauppahintaan tehdään elinkustannusindeksin muutosta vastaava tarkastus kaupantekohetkeen. Kauppaan ei sisälly alueella oleva puusto, vaan sen osalta toimijan on sovittava kaupungin metsätalousinsinöörien kanssa puuston poistosta ja toimittamisesta erikseen osoitettavaan paikkaan. Mikäli kiinteistökauppa siirtyy yli viiden vuoden päähän päätöksenteosta, on kaupungilla oikeus tarkastaa kauppahintaa käyvälle tasolle.

Koska materiaalikeskusten toiminnan aloittaminen edellyttää ympäristövaikutusten arvioinnin tekemistä sekä ympäristöluvan hakemista ja prosessi voi kestää useita vuosia, alue vuokrataan



toimijalle 5 vuoden lyhytaikaisella sopimuksella siksi kunnes toiminnan edellyttämät luvat on myönnetty. Lyhytaikaisen vuokrasopimuksen mukainen vuosivuokra on kiinteä 10.000 €. Varsinaista materiaalikeskuksen toimintaa ei saa aloittaa alueella ennen kuin kiinteistökauppa on tehty.

Liitteet

- kartta varaus/vuokraus/myynti alueesta

Oheismateriaali

Esittelijä

Yhdyskuntajohtaja Matti Matinheikki

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta päättää siirtää Lassila&Tikanoja Oyj:n noin 16 hehtaarin suunnitteluvarauksen Ruskonselästä liitekartan mukaiselle alueelle kiinteistölle kt. 564-409-180-1 Välimaan alueella.

Edelleen yhdyskuntalautakunta päättää alueen luovutusehdoista seuraavaa:

- ennen materiaalitehokkuustoimintojen aloittamista varausalueella varauksensaajan tulee ostaa toiminnan edellyttämät maa-alueet 4,00 €/m²:n kauppahinnalla vuoden 2017 tasossa. Hinta tarkastetaan vastaamaan kaupanteon ajankohtaa elinkustannusindeksin mukaan ja mikäli kaupanteon ajankohta siirtyy yli viisi vuotta tästä päätöksestä, on kaupungilla oikeus tarkastaa hinta kaupanteonhetken käyväälle tasolle. Kiinteistökauppaan sovelletaan muilta osin kaupunginhallituksen kauppakirjamallin mukaisia ehtoja, kuitenkin niin, ettei myytävällä alueella oleva puusto sisälly kiinteistökauppaan.
- materiaalitehokkuuskeskuksen ympäristövaikutusten arviointimenettelyn (YVA) ja muiden tarvittavien ympäristölupien hakuajaksi, kaupunki vuokraa varausalueen varauksensaajalle lyhytaikaisella enintään 5 vuoden mittaisella vuokrasopimuksella. Vuosivuokra on 10.000 €.

Päätös

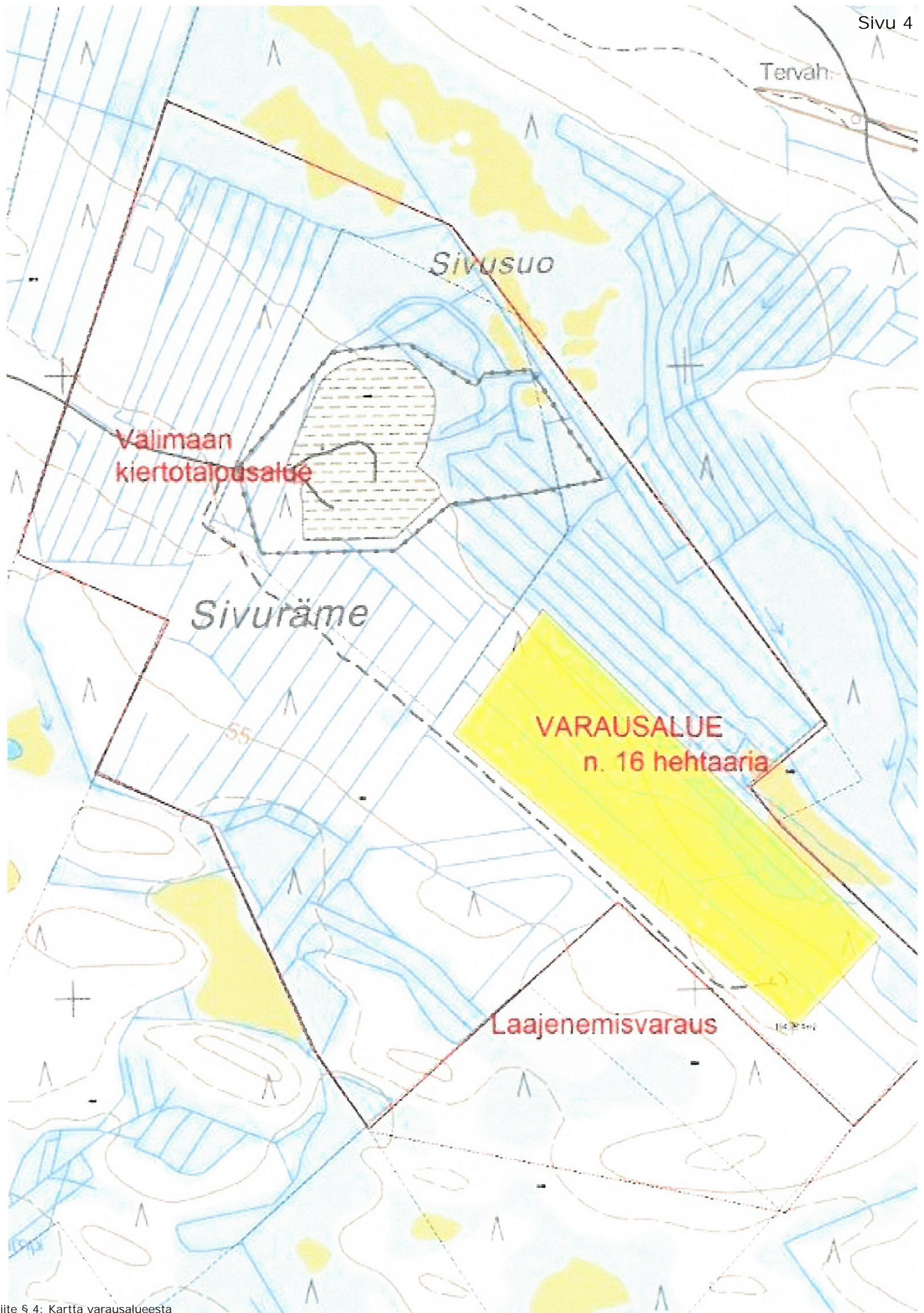
Päätösesitys hyväksyttiin.

Valmistelijat

Kaija Puhakka, p. 044 703 2301

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Oikaisuvaatimusohje.
Lassila&Tikanoja Oyj/Jorma Mikkonen, Ari-Pekka Heikkilä
YYP Satu Pietola, Sami Rundgren, Juha Peuraniemi, Jukka Kangas, Anja Rundgren, Heli Roivainen, Minna Kaunisvaara



Liite S 4: Kartta varausalueesta



OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Pöytäkirja on nähtävänä kaupungin tietoverkossa www.ouka.fi 22.1.2018.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Päätöksen oikaisemista voi vaatia Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnalta. Yhdyskuntalautakunnalle osoitettu oikaisuvaatimus toimitetaan Oulun kaupungin kirjaamoon:

postiosoite	Oulun kaupungin kirjaamo, PL 27, 90015 Oulun kaupunki
käyntiosoite	Torikatu 10 A, 90100 Oulu, avoinna arkisin klo 8 - 16
sähköposti	kirjaamo(at)ouka.fi
	faksi (08) 557 2018

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä ja toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Oikaisuvaatimusaikaa laskettaessa ei tiedoksisaantipäivää oteta huomioon.

Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä ei ole kaupungin virastoissa työpäivä, voi oikaisuvaatimuksen jättää vielä seuraavana työpäivänä.

Mikäli oikaisuvaatimus lähetetään postitse, on kirje jätettävä postiin niin aikaisin, että posti ehtii toimittaa sen oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen työajan päättymistä.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) ja kunnan jäsen.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätös tai sen sisältävä pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosainen saa tiedoksi

1. postitse lähetetyn päätöksen, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, tai
 2. viranomaisen edustajan tai muun asianosaiselle henkilökohtaisesti luovuttaman päätöksen luovutuspäivänä.
- Liitteenä olevasta todistuksesta ilmenee, milloin pöytäkirja tai päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi, kirje lähetetty taikka päätös luovutettu.

Oikaisuvaatimuksesta ja sen sisällöstä

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena ja siinä tulee mainita tekijän nimi ja osoite. Oikaisuvaatimuksessa on mainittava päätös, jota vaaditaan oikaistavaksi sekä vaatimuksen sisältö ja perusteet.

Selvitys päätöksen antamisesta tiedoksi

Asianosainen

Luovuttajan allekirjoitus ja tiedoksiantopäivämäärä

- Lähetetty postitse saantitodistusta vastaan
- Lähetetty postitse tavallisena kirjeenä
- Lähetetty postiennakolla
- Luovutettu annettavaksi haastetiedonantona

- Luovutettu asianosaiselle kirjallista todistusta vastaan
- Muulla tavoin, miten _____

Asianosaisen allekirjoitus, kun päätös luovutettu henkilökohtaisesti