

Vastaus valtuustoaloitteeseen Metsä-Kivelän kaatopaikan maa-alueen myyminen

Elvoi 24.08.2023 § 110

Elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen, puh 040 747 7736

Jyrki Kokko ja 4 allekirjoittajaa on jättänyt seuraavan sisältöisen valtuustoaloitteen:

”Jämsän kaupungilla on omistuksessaan Metsä-Kivelän kaatopaikka. Nykyisessä kaupungin taloudellisessa tilanteessa olisi järkevää myydä kaatopaikka, koska sille ei ole omistamisen tarvetta. Alueella toimii ulkopuolinen toimija.

Ehdotamme Jämsän kaupungille valtuustoaloitteena, että Metsä-Kivelän kaatopaikan maa-alue myydään ympäristövastuineen ja -velvoitteineen AKA-arvioon perustuvalla hinnalla alueella toimivalle yritykselle.”

Edellisen kerran alueen myyntiin liittyviä asioita on käsitelty, kun Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 9.11.2020 § 47 käsitellyt Metsä-Kivelän luovuttamista koskevaa valtuustoaloitetta. Aloitteen käsitteilyä koskeva pöytäkirja on esityslistan oheisaineistona.

Jämsän kaupunki on harjoittanut jätteidenkäsittelytoimintaa Metsä-Kivelän alueella 1970 -luvulta lähtien. Vuoden 2016 alusta lähtien jätetäyttöihin ei ole enää saanut sijoittaa orgaanista ainetta sisältävää jätettä, minkä seurauksena yhdyskuntajätteet ovat ohjautuneet polttolaitoksille loppusijoituksen sijaan. Lakimuutoksen myötä Jämsän kaupungin toiminta alueella oleellisesti vähentyi. Vuoden 2016 jälkeen Metsä-Kivelän alueella harjoitettiin polttokelpoisen jätteen välivarastointia, mutta toiminta on sittemmin siirtynyt pois Metsä-Kivelän alueelta urakoitsijan kiinteistölle. Jämsän kaupungin nykyisenä tehtävänä Metsä-Kivelässä on huolehtia kaatopaikkatoiminnan jälkihuollosta sekä toimia GRK Infra Oy:n vuokranantajana ja yhteistyökumppanina voimassa olevan käyttöoikeussopimuksen mukaisesti.

Voimassa oleva sopimustilanne ja ympäristölupa

Jämsän jätehuolto liikelaitoksen johtokunta on päättänyt 31.12.2018 § 57 hyväksyä Metsä-Kivelän jatkokäyttöä koskevan sopimuskokonaisuuden, jonka nojalla GRK Infra Oy harjoittaa käyttöoikeussopimuksen mukaista toimintaa alueella. Mikäli alueelle ei olisi löydetty jatkokäyttäjää, toiminta alueella olisi päättynyt ja Jämsän kaupunki olisi joutunut sulkemaan vanhan jätepenkan omalla kustannuksellaan.

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt Jämsän kaupungille luvan (LSSAVI 204/2022) Metsä-Kivelän jätteenkäsittelyalueen toiminnan olennaiseen muuttamiseen sekä toiminnan aloittamiseen. Luvan muutosta haettiin GRK:n ja kaupungin välisen käyttöoikeussopimuksen mukaisesti Metsä-Kivelän jätteenkäsittelyalueen

laajentamiseen ja voimassa olevien ympäristölupien muuttamiseen. Aluehallintovirasto poisti hakijan esityksen mukaisesti Metsä-Kivelän jätteenkäsittelyalueen ympäristöluvan dnro KSU-2004-Y-29 (annettu 27.9.2004, muutettu 12.3.2008) lupamääräykset 5.1 ja 6.2. ja yhdisti ympäristöluvan ja sen muutospäätöksen (dnro KSU-2004-Y-29, 27.9.2004 ja 12.3.2008) kaikki lupamääräykset sekä päätöksen dnro LSSAVI/9220/2020 lupamääräykset 10.2, 12, 13–15, 21, 22 yhdeksi päätökseksi. Ympäristölupapäätös dnro LSSAVI/5488/2020 (annettu 4.8.2020) kumottiin, koska toiminnan jätevuokutta koskevaa määräystä päivitettiin.

Sopimusoikeudellinen tulkinta

Jämsän kaupungilla on voimassa oleva 2.2.2021 allekirjoitettu sopimus Metsä-Kivelän kaatopaikan käyttöoikeuden luovuttamisesta GRK Infra Oy:lle. Käyttöoikeusopimuksella Jämsä on vuokrannut GRK:lle kiinteistöt 182-437-1-158, 182-437-1-74 sekä 182-437-1-153 palsta 1. Maanvuokran lisäksi sopimuksella on sovittu mm. kaupungilla käytössä olleen jätetäytön sulkemisesta käyttöön liittyvistä kustannuksista, ympäristöluvan hakemisesta ja Jämsän kaupungin vanhojen jätetäytöjen jälkivalvonnasta.

Sopimus on muodoltaan sekamuotoinen sopimus, jota on tulkittava maanvuokralain, yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden sekä jäte- ja ympäristöoikeudellisten oikeussääntöjen nojalla. Sopimuksessa ei ole ehtoa, jonka mukaisesti kiinteistöjen kauppa tai muut sopimuksen mukaiset oikeussuhteet valtuustoaloitteen mukaisessa kiinteistön luovutuksessa määräytyisivät.

Sopimusoikeudellisen sopimuksen sitovuuden periaatteen mukaisesti pääsääntö on, että sopimus pysyy, kunnes se todetaan pätemättömäksi, sen määräaikaisuus päättyy, sopimusvelvoitteet on täytetty molemmin puolin tai se irtisanotaan. Lojaliteettiperiaatteella taas suojataan osapuolten luottamusta toiminnassa syntyneisiin perusteltuihin odotuksiin. Sopijapuolten on toiminnassaan otettava huomioon kohtuullisesti toisen osapuolen edut. Periaate ilmentääkin sitä, että sopimus on ennenkaikkea yhteistyön väline.

Sopimuksen muuttaminen tai päättäminen kesken sopimuskauden on sopimusrikkomus, mistä on yleensä seurauksia. Sopimusrikkomuksen seuraamukset riippuvat mm sopimustyyppistä, rikkomuksen laadusta ja sopijapuolen vaatimuksista. Metsä-Kivelän käyttöoikeusopimuksen osalta seuraamuksia on mahdoton arvioida ennakolta.

Kiinteistön luovutus

Maanvuokralain näkökulmasta kiinteistön luovutus on mahdollista erityisesti, kun kysymys on luovutuksesta vuokramiehelle. Kiinteistön luovutuksen osalta Jämsän kaupungin tulee noudattaa Kuntalain (410/2015) 130 §:n säännöstä, jonka mukaisesti kunnan on hankittava puolueettoman arvioijan näkemys kiinteistön markkina-arvosta, mikäli kiinteistö luovutetaan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle yhteisölle. Metsä-Kivelän kiinteistöjen arvonmääritys ei ole yksinkertaista, sillä arvonmäärityksessä tulisivat huomioitavaksi kaupan yhteydessä siirtyvät

ympäristövastuut sekä GRK:n alueelle käyttöoikeussopimuksen nojalla tekemät investoinnit.

GRK:n 2,5 – 3 M€ investoinnit: vanhan jätetäytön sulkeminen, jätteen käsittelykenttä sekä uuden jätetäytön pohjarakenteet, ovat osa käyttöoikeussopimuksen mukaista suoritusta, joka edellyttää sopimuksen mukaisesti Jämsän kaupungilta vastasuoritusta. Jämsän kaupungin vastasuoritus on sopimuksen mukaisesti, mm. käyttöoikeus alueeseen 7-9, mahdollisesti 10 vuoden ajalle ja ympäristöluvan hakeminen. Ympäristöluvan hakemisen kustannukset on maksanut GRK sopimuksen mukaisesti. Mikäli päädyttäisiin uuteen sopimukseen siitä, että Metsä-Kivelän alue luovutettaisiin GRK:lle kiinteistökaupalla, tulisi arvioitavaksi, miltä osin Jämsän kaupunki olisi velvoitettu kompensoimaan alueelle jo tehtyjä investointeja kauppahinnassa tai muutoin.

Kaupungin ympäristövastuut alueella

Valtuustoaloitteessa on esitetty kiinteistön luovuttamista GRK:lle vastuineen. Jämsä on harjoittanut kaatopaikkatoimintaa Metsä-Kivelän alueella 70-luvulta alkaen. Vuoden 2016 alusta lähtien jätetäyttöihin ei ole enää saanut sijoittaa orgaanista ainetta sisältävää jätettä, mistä on seurannut Jämsän kaupungin kaatopaikkatoiminnan päätyminen. Kaatopaikan asianmukainen käytöstä poistaminen tarkoittaa kaatopaikkatoiminnan lopettamisen lisäksi tarvittavia hallinnollisia toimenpiteitä, kunnostustoimenpiteitä sekä kaatopaikan jälkihoitoa. Jälkihoitoon sisältyy lopetetun kaatopaikan päästöjen seuranta ja hallinta, mikä voi jatkua vuosikymmeniä kaatopaikan lopettamisen jälkeen.

Kunnat ovat tehneet maanluovutuksia yksityisille tahoille sekä puhdistetuista, että puhdistamattomista kiinteistöistä. Vastuu maaperän ja pohjaveden pilaantumisen tai roskaamisen osalta jää kuitenkin aina haitan aiheuttajalle, eikä sitä voi lopullisesti siirtää sopimuksella tai kiinteistön luovutuksella toisen tahon vastattavaksi.

Tulot ja kustannukset

Metsä-Kivelään liittyviä tuloja ja kustannuksia on selvitetty valtuustolle viimeksi 21.2.2022 §101 valtuustoaloitteen: Jämsän kaupungin kaatopaikka on vuokrattu kiertotaloustoimijalle, onko toiminta kiertotaloutta/29.11.2021/Jyrki Kokko (+4 allekirjoittajaa), käsittelyn yhteydessä.

Jämsän kaupunki saa Metsä-Kivelän alueen toimijalta sopimukseen perustuen vuokraa vuosittain. Lisäksi GRK maksaa Jämsän kaupungille käytetyn täyttötilavuuden perusteella korvauksen. Sekä vuokra, että täyttötilavuudesta saatu korvaus on sidottu elinkustannusindeksiin.

GRK vastaa toiminnastaan syntyvistä käyttökustannuksista (alueen kunnossapito, jätevedenpumppaamon kustannukset) ja jäteverosta. Jämsän kaupungilla on vastuu olemassa olevan, Jämsän kaupungin toiminnasta syntyneen jätepenkan aiheuttamista mm. suotovesistä ja vuositarkkailusta aiheutuvista kustannuksista. Nämä kustannukset on sovittu jaettavaksi toimijan kanssa jätepenkkojen pinta-alojen suhteessa.

Lisäksi Jämsän kaupunki vastaa vuokra-alueen ulkopuolella sijaitsevan jätevedenpumppaamon ja viemärin kustannuksista.

Vuonna 2022 Metsä-Kivelän kaatopaikkatoiminnan tuotot olivat 64 589,79 € ja kustannukset 60 220,54 €. Tulot ja kustannukset vaihtelevat vuosittain. Vuoden 2022 osalta Metsä-Kivelän toiminnasta tuli kaupungille nettotuloa 4 369,25 €.

Yhteenveto

Ottaen huomioon Jämsän kaupungin alueella harjoittaman kaatopaikkatoiminnan vastuut ja kustannukset, GRK:n toiminnasta kaupungille aiheutuvat tulot, lojaliteetti yleisenä sopimusoikeudellisena periaatteena sekä sopimuksen sitovuuden periaatteet ja muut perustelumuistiossa esiin nostetut näkökulmat, alueen myyntiä ei ole tarkoituksenmukaista edistää.

Kaupungin taloudellinen tilanne huomioon ottaen ei ole myöskään tarkoituksenmukaista tarkemmin selvittää kyseessä olevien kiinteistöjen markkinahintaa, sillä se edellyttäisi AKA-arvion (mahdollisesti useamman) lisäksi kaupungin harjoittamaan kaatopaikkatoimintaan liittyvää ympäristö- ja terveystarkastusta sekä oikeudellista arviota siitä, miten GRK:n investoinnit ja kustannukset toiminnan kehittämiseen tulee kompensoida sopimuksen päättyessä ennenaikaisesti GRK:sta riippumattomasta syystä.

Toimivalta, johon päätös perustuu: Hallintosääntö 26 § kohta 11)

Ehdotus

Elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen

Elinvoimalautakunta hyväksyy seliteosan mukaisen vastauksen tehtyyn valtuustoaloitteeseen ja esittää sitä edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle hyväksymistä varten.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Khall 11.09.2023 § 225

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 24 / kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus antaa elinvoimalautakunnan päätöksen mukaisen vastauksen tehtyyn valtuustoaloitteeseen.

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se toteaa valtuustoaloitteen johdosta annetun selvityksen riittäväksi.

Aloite on loppuun käsitelty.

Päätös

Keskustelun aikana Antti Lähdesmäki teki esittelijän ehdotuksesta poikkeavan esityksen:
Asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

Antti Lähdesmäen esitystä ei kannatettu joten se raukesi.

Kaupunginhallituksen päätös on esittelijän ehdotuksen mukainen.

Antti Lähdesmäki jätti päätökseen eriävän mielipiteen (liite).

Kaupunginvaltuusto 23.10.2023 § 47
1659/10.00.02/2023

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.