

Khall 19.02.2024 § 33
1928/10.00.01/2024

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Teijo Taipale, puh. 040-7521901

Erkki Salminen Oy on ostanut tontin 182-202-1028-1 Jämsän kaupungilta 12.9.2019 vahvistetulla kauppakirjalla hintaan 145 238,00 euroa. Tontti sijaitsee alueella, jossa on voimassa 28.9.2009 hyväksytty Myllymäen asemakaavan muutos ja laajennus. Tontin kaavan mukainen käyttötarkoitus on EJ-1 – Jätteenkäsittelyalue.

Jämsän kaupungin rakennusvalvonta on 18.9.2019 myöntänyt Erkki Salminen Oy:n hakemuksesta tontille 182-202-1028-1 toimenpideluvan varastointialueen rakentamiseksi - Lupatunnus 19-0302-T. Rakennusvalvonnasta saadun tiedon mukaan toimenpideluvalle on myönnetty 26.10.2022 voimassaoloajan pidennys siten, että hanke olisi saatettava loppuun 5.10.2024 mennessä. Toimenpideluvan mukaista rakentamishanketta ei ole ilmoitettu rakennusvalvonnalle aloitetuksi ja vastaavaa työnjohtajaa ei ole hyväksytetty. Loppukatselmointia ei ole tehty.

Keski-Suomen Ely-keskus on 9.10.2019 merkinnyt (KESELY/1936/2019) ympäristönsuojelun tietojärjestelmään Erkki Salminen Oy:n tekemän ilmoituksen jätteen hyödyntämisestä maarakentamisessa kiinteistöllä 182-202-1028-1. Ilmoituksen mukaan maarakentamisessa hyödynnettävä jäte on betonimursketta ja sen hyödyntäminen on ollut tarkoitus tehdä 10.10.2019 – 30.4.2020.

Keski-Suomen Ely-keskus on 20.4.2020 saattanut voimaan 29.10.2019 julkaistussa kuuluksessa ehdottamansa Jämsän kaupungin pohjavesialueiden luokitus- ja rajaumuutokset (KESELY/91/2019). Tontti 182-202-1028-1 sijaitsee 20.4.2020 voimaan tulleen pohjavesialueen laajennusosan kohdalla.

Jämsän kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen on 28.4.2023 tehnyt Keski-Suomen Ely-keskukselle lausuntopyynnön koskien Erkki Salminen Oy:n ympäristölupahakemusta tontille 182-202-1028-1 suunniteltua maa-ainesten ja betonin käsittelyasemaa varten. Ely-keskus on 19.6.2023 antanut asiassa lausunnon KESELY/912/2023. Lausunto kokonaisuudessaan on toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille kokousasian käsittelyä varten päätöksenteon oheisaineistona.

Toiminta sijoittuu Keski-Suomen ympäristökeskuksen luokittelemalle yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeälle Kerkkolankankaan pohjavesialueelle (09 182 51, luokka IE).

ELY-keskus katsoo, että laitospäätöksen jätteen käsittelylaitoksen sijoittaminen luokitellulle pohjavesialueelle on voimassa olevan lainsäädännön vastaista. Tällaisten pohjaveden laatua, määrää ja

vesienhoidollista tilaa vaarantavien toimintojen sijoittaminen yhdessä tai erikseen ei ole mahdollista voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Tällaiset laitokset tulee sijoittaa pohjavesialueiden ulkopuolelle.

Lisäksi suunniteltu jätteen hyödyntäminen maarakentamisessa (hakijan esittämä kenttärakenne) ei ole mahdollista pohjavesialueella.

ELY-keskus toteaa, että suunniteltu toiminta voi vaikuttaa pohjaveden määrälliseen tilaan ja mahdollisesti myös pohjaveden kemialliseen tilaan suunnitelma-alueen vaikutusalueella muuttamalla mm. luonnontilaisen veden suotautumisolosuhteita. Lisäksi toiminta saattaa aiheuttaa pohjavedestä suoraan riippuvien ekosysteemien tilan heikkenemistä.

Lisäksi toiminnassa tarvittavan konekaluston mahdolliset poltto- ja voiteluainepäästöt voivat vaikuttaa pohjaveden kemialliseen tilaan, sitä heikentäen (YSL 17§ pohjaveden pilaamiskielto).

Nämä muutokset voivat yhdessä tai erikseen huonontaa pohjavesiesiintymän pohjaveden käyttökelpoisuutta Kerkkolankankaan pohjavesialueella. Näin ollen ko. toiminnasta saattaa aiheutua haittaa tai vahinkoa vedenotolle ja yleiselle edulle.

Suunnitellun hankkeen mahdolliset vaikutukset pohjavesiesiintymän määrälliseen ja/tai kemialliseen tilaan sekä pohjavesiekosysteemeihin saattavat myös heikentää myös vesienhoidon tavoitteiden saavuttamista (Laki vesienhoidon ja merenhoidon järjestämisestä 30.12.2004/1299 sekä Valtioneuvoston asetus vesienhoidon järjestämisestä 30.11.2006/1040).

Edellä esitetyn perusteella ja ympäristöoikeudelliseen varovaisuus-periaatteeseen viitaten ELY-keskus katsoo, ettei hakemuksen mukaiselle toiminnalle tule myöntää ympäristölupaa.

Erkki Salminen Oy on 28.7.2023 toimittanut Jämsän kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle vastineen ympäristölupahakemuksesta annettujen lausuntojen ja muistutuksen johdosta. Vastine kokonaisuudessaan on toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille kokousasian käsittelyä varten päätöksenteon oheisaineistona.

Elinvoimatoimen viranhaltijoiden (elinvoimajohtaja, ympäristöpäällikkö ja maankäyttöinsinööri) sekä Erkki Salminen Oy:n edustajien kesken 26.9.2023 pidetyn neuvottelun tuloksena päädyttiin ehdottamaan kaupunginhallitukselle tontin takaisinostamista Jämsän kaupungille, kun toimenpideluvan 19-0302-T mukaiset työt on saatettu loppuun.

Pilvi Konttila Erkki Salminen Oy:stä on 17.10.2023 ilmoittanut, että maanrakennustyöt Myllyrinteen tontilla on saatettu loppuun ja ympäristölupahakemus on peruttu. Samalla Konttila on tiedustellut kiinteistökaupasta Erkki Salminen Oy:lle aiheutuneiden sivukulujen (kiinteistönmuodostaminen, varainsiirtovero, lainhuudatus ja lainan korko) hyvittämistä tontin takaisinoston yhteydessä. Sivukulujen yhteenlaskettu määrä on 17.10. toimitetun erittelyn perusteella 10 654,73 euroa.

Asiaa ratkaistaessa tulee ottaa huomioon myös seuraavat seikat:

- Erkki Salminen Oy ei ole toteuttanut Kauppakirjan 12.9.2019 kohdassa 8 sovittua rakentamisvelvoitettaan määräaikaan mennessä.
- Rakentamisvelvoitteen noudattamatta jättämisestä sovittua sopimussakkoa ei ole toistaiseksi peritty.
- Tontin 182-202-1028-1 alue on ollut Erkki Salminen Oy:n käytettävissä yli neljän vuoden ajan. Jämsän kaupungin maanvuokrahinnoittelun (7,5 % tontin myyntihinnasta) mukainen vuosivuokra vastaavasta alueesta olisi 10 892,85 euroa.
- Erkki Salminen Oy on voinut hyödyntää tontin 182-202-1028-1 aluetta elinkeinotoimintaansa 18.9.2019 myönnetyn toimenpideluvan nojalla.
- Toimenpideluvan 19-0302-T ehtoja ei ole kaikilta osin noudatettu.

Toimivalta, johon päätös perustuu:

Hallintosääntö § 24 kohta 9: Kaupunginhallitus päättää alle 200.000 euron hintaisten kiinteistöjen ja määräalojen ostamisesta.

Ehdotus

vs. kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää että:

1. Tontti 182-202-1028-1 ostetaan takaisin Erkki Salminen Oy:ltä hintaan 145 238,00 euroa, kun toimenpideluvan 19-0302-T ehtojen mukainen lopputarkastus on pidetty hyväksytysti.

2. Erkki Salminen Oy:lle ei hyvitetä tontista 182-202-1028-1 maksetun kauppahinnan lisäksi muita aiheutuneita kustannuksia.

3. Tontin 182-202-1028-1 takaisinostoon liittyvä asia palautetaan muilta osin maankäyttöinsinöörin ratkaistavaksi hallintosäännön 37.4 § kohdan 1 mukaisesti.

Päätös

Keskustelun aikana esittelijä muutti päätösehdotusta tekemällä siihen seuraavan lisäyksen:

Pima -tutkimus tulee olla tehty ennen kauppasopimuksen allekirjoittamista.

Kaupunginhallitus hyväksyi muutetun päätösehdotuksen.