

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	1
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	321	10.08.2016	14	
Kaupunginhallitus	313	15.08.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	143	29.08.2016	7	

8192-2016 (641)

## Turun kaupungille lunastetun käyttöoikeuden luovuttaminen Turun seudun puhdistamo Oy:lle Kakolan kalliotilassa (os. Kakolanmäki, kallio puhdistamo)

### Tiivistelmä:

Kiinteistöliikelaitos on neuvotellut Turun seudun puhdistamo Oy:n (TSP) kanssa kallio puhdistamon käytössä olevan käyttöoikeuden siirtämisestä yhtiön hallintaan. Kaupungin vuonna 2004 saaman ennakkohaltuunottoluvan perusteella luolatilat on rakennettu ja ne ovat olleet toimijoiden käytössä. Käyttöoikeuden luovuttaminen toimijoiden hallintaan tuli mahdolliseksi vasta lunastuksen tullessa lainvoimaiseksi syksyllä 2013. Lunastuslakiin tehdyllä muutoksella (72 c §, 13.12.2013/908, voimaan 1.1.2014) lunastamalla hankittu erityinen oikeus voidaan siirtää toiselle tietyin edellytyksin. Käyttöoikeuden arvo on määritetty kahden auktorisoidun arviointilausunnon perusteella. Käyttöoikeuden siirtokorvaukseksi on sovittu 4,15 miljoonaa euroa, minkä lisäksi TSP korvaa kaupungille asemakaavasta poikkeavalla tavalla toteutetun ilmanvaihtoyhteyden osalta kaupungille aiheutuneina maanvuokrina 10.000 euroa.

Kilajk § 321

Kiinteän omaisuuden kehittäminen, maanhankintapäällikkö Ilkka Uusi-Uola  
21.7.2016:

Kiinteistöliikelaitos on neuvotellut Turun seudun puhdistamo Oy:n (TSP) kanssa Kakolan kalliotilaan kohdistuvasta käyttöoikeudesta ja sen pysyvistä luovuttamisesta yhtiölle.

TSP:n toimesta on louhittu Kakolan kalliotilaan noin 500.000 m<sup>3</sup> laajuinen luolatila, johon on sijoitettu kaupunkiseudun kuntia palveleva jätevesien kallio puhdistamo. Osaan luolastoa on sijoitettu Turku Energian toteuttama ja edelleen Turun Seudun Energiatuotanto Oy:lle luovutettu lämpöpumppulaitos. Kulku puhdistamon luolatilaan tapahtuu Hansakadun puolelta johtavan sisäänajon kautta ja lämpöpumppuluolaan Sofiankadun kautta. Kalliotila käsittää kokonaisuutena luola- ja tunnelitiloja noin 24.400 m<sup>2</sup> ja allastiloja noin 20.200 m<sup>2</sup>.

Luolaston käyttöoikeus on lunastettu kaupungin hallintaan puhdistamon toteuttamista varten laaditun maanalaisen asemakaavan (36/1999) perusteella. Kaupunki käynnisti lunastuksen vuoden 2004 alussa, ja kalliotila saatiin ennakkohaltuunotolla kaupungin hallintaan kesällä 2004, minkä jälkeen puhdistamoluolan toteuttaminen saatiin käynnistettyä. Lunastushankkeen alusta lukien kohteen toteuttaminen on ollut TSP:n tehtävänä. Käyttöoikeuden luovuttaminen TSP:lle on lykkääntynyt, koska lunastustoimituksen loppuunsaattaminen tapahtui vasta vuoden 2013 syksyllä. Maanalaisten tilojen hinnoittelun yleisperiaatteiden selvittäminen on lykännyt sopimuksen valmistelua. Samoin käytiin pitkään neuvottelua käyttöoikeuden luovutustavasta (käyttöoikeuden vuokraus/käyttöoikeuden pysyvä siirto). Lopulta päädyttiin toteuttamaan hallinnan siirtäminen TSP:lle 1.1.2014 voimaan tulleen lunastuslain 72c §:n mukaisesti, mikä edellytti käyttöoikeuden kertakaikkisen arvon määrittämistä. Puhdistamotoiminta on voinut häiriöttä tapahtua käyttöoikeusasian kesken-eräisyydestä huolimatta.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	2
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	321	10.08.2016	14	
Kaupunginhallitus	313	15.08.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	143	29.08.2016	7	

Oikean luovutuskorvauksen määrittämistä varten on selvitetty maanalaisten tilojen luovutusperiaatteita ja hankittu kaksi auktorisoidun arviointitahon arvio- lausuntoa. Kaupungille lunastetun käyttöoikeuden arvoksi on määritetty 4,0 miljoonaa euroa (Newsec Valuation Oy, oheismateriaali 1) ja 4,3 miljoonaa euroa (DTZ Finland Oy, oheismateriaali 2). Arviot vastaavat Kiinteistöliikelai- toksen käsitystä käyttöoikeuden arvosta. Kaupungin ja TSP:n välisessä neu- vottelussa on sovittu, että käyttöoikeuden luovutuskorvauksena käytetään 4,15 miljoonaa euroa.

Kalliotila on ollut lunastuksen mukaisesti ennakkohaltuunotolla kaupungin määräysvallassa vuodesta 2004 lähtien. Ennakkohaltuunoton perusteella saatiin oikeus käynnistää kalliotilan louhiminen ja ko. laitosten rakentaminen, ja lunastusmenettely tuli saatetuksi päätökseen syksyllä 2013. Kaupungille aiheutui laitosten ilmastointiyhteyksien toteuttamisesta johtuvia ulosmaksettu- ja vuokratkustannuksia noin 10.000 euroa, jonka TSP korvaa käyttöoikeuden luovutussopimuksen teon yhteydessä.

Turun seudun puhdistamo Oy:n hallitus on hyväksynyt osaltaan käyttöoikeu- den luovutussopimuksen 21.6.2016. Käyttöoikeuden siirtosopimus tarkoittaa käytännössä maanalaisen tontin luovuttamista. Siirtokorvauksen suuruuden perusteella toimivalta asiassa kuuluu kaupunginvaltuustolle.

Liite 1 Sopimusluonnos

Oheismateriaali 1 Arviokirja Newsec Valuation Oy

Oheismateriaali 2 Arviokirja DTZ Finland Oy

Toimialajohtaja Jouko Turto:

Ehdotus Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että:

- Turun kaupunki hyväksyy Kakolan kalliotilaa koskevan kaupungille lunaste- tun käyttöoikeuden luovuttamisen, jolla Turun kaupunki luovuttaa Turun seu- dun puhdistamo Oy:lle lunastustoimituksessa n:o 2004-104557 kaupungille lunastetut käyttöoikeudet 2013-K29446 (maanalainen käyttöoikeus, Turun kaupunki) ja 2013-K29678 (maanpäälliset louhintarajoitukset, Turun kaupun- ki) yhteensä 4.150.000 euron luovutuskorvauksesta sekä kaupungin omista- maan yleiseen alueeseen 853-8-9903-0 kohdistuvan oikeuden puhdistamon ilmanvaihtoyhteyttä varten 10.000 euron kustannuskorvauksesta ja muutoin liitteen 1 mukaisin ehdoin.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Kh § 313

Liite 1 Sopimus

Oheismateriaali 1 Arviokirja Newsec Valuation Oy

Oheismateriaali 2 Arviokirja DTZ Finland Oy

<b>Turun kaupunki</b>	§	Kokouspvm	Asia	3
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	321	10.08.2016	14	
Kaupunginhallitus	313	15.08.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	143	29.08.2016	7	

---

Kaupunginjohtaja Aleksis Randell:

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että

Turun kaupunki hyväksyy Kakolan kalliotilaa koskevan kaupungille lunastetun käyttöoikeuden luovuttamisen, jolla Turun kaupunki luovuttaa Turun seudun puhdistamo Oy:lle lunastustoimituksessa n:o 2004-104557 kaupungille lunastetut käyttöoikeudet 2013-K29446 (maanalainen käyttöoikeus, Turun kaupunki) ja 2013-K29678 (maapäälliset louhintarajoitukset, Turun kaupunki) yhteensä 4.150.000 euron luovutuskorvauksesta, sekä

kaupungin omistamaan yleiseen alueeseen 853-8-9903-0 kohdistuvan oikeuden puhdistamon ilmanvaihtoyhteyttä varten 10.000 euron kustannuskorvauksesta, ja muutoin liitteen 1 mukaisin ehdoin.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Yrttiahon muutosehdotus, että käyttöoikeus vuokrataan Turun seudun puhdistamo Oy:lle, raukesi kannatuksen puuttuessa.

Kokouksessa asiaa selvitti toimialajohtaja Jouko Turto.

Kv § 143

Liite 1 Sopimus

Oheismateriaali 1 Arviokirja Newsec Valuation Oy

Oheismateriaali 2 Arviokirja DTZ Finland Oy

Kaupunginhallituksen ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että

Turun kaupunki hyväksyy Kakolan kalliotilaa koskevan kaupungille lunastetun käyttöoikeuden luovuttamisen, jolla Turun kaupunki luovuttaa Turun seudun puhdistamo Oy:lle lunastustoimituksessa n:o 2004-104557 kaupungille lunastetut käyttöoikeudet 2013-K29446 (maanalainen käyttöoikeus, Turun kaupunki) ja 2013-K29678 (maapäälliset louhintarajoitukset, Turun kaupunki) yhteensä 4.150.000 euron luovutuskorvauksesta, sekä

kaupungin omistamaan yleiseen alueeseen 853-8-9903-0 kohdistuvan oikeuden puhdistamon ilmanvaihtoyhteyttä varten 10.000 euron kustannuskorvauksesta, ja muutoin liitteen 1 mukaisin ehdoin.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Turun kaupunki	§	Kokouspvm	Asia	4
Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta	321	10.08.2016	14	
Kaupunginhallitus	313	15.08.2016	6	
Kaupunginvaltuusto	143	29.08.2016	7	

---

### Asian käsittely kokouksessa

Mäenpää Yrttiahon kannattamana teki seuraavansisältöisen muutosehdotuksen:

"Kaupunginvaltuusto päättää, että käyttöoikeus vuokrataan Turun seudun puhdistamo Oy:lle."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne valtuutetut, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa", jos "ei" voittaa, on Mäenpään muutosehdotus tullut hyväksytyksi. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Suoritetussa koneäänestyksessä 54 valtuutettua kannatti kaupunginhallituksen ehdotusta ja 9 valtuutettua kannatti Mäenpään muutosehdotusta, 4 poissa, joten kaupunginhallituksen ehdotus tuli kaupunginvaltuuston päätökseksi.

Liite 2

Äänestyslista