

Rakennuspaikan luovuttaminen jätehuolto- ja kierrätystoimintaa varten, Mörkökorpi

Kunnanhallitus 08.06.2026 § 164
398/10.00.02.01/2026

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myydä tai vuokrata 50 vuodeksi noin 1,5 ha määräalan tilasta 410-411-4-588 Mörkökorpi JMA Holding Oy:lle. Myytäessä kauppahinta on 15 000 euroa ja vuokrattaessa vuotuinen perusvuokra 1 200 euroa. Maankäyttöpäällikkö valtuutetaan neuvottelemaan tarkemmista sopimusehdoista sekä laatimaan asiakirjat ja luovutus sopimukset.

Päätös

Keskustelun kuluessa Amanda Vilhunen esitti, että asia palautetaan valmisteluun. Esitystä ei kannatettu. Asian käsittelyä jatkettiin.

Kunnanjohtajan päätösehdotus hyväksyttiin.

Sakari Suomala ilmoitti esteellisyytensä (syy: hallintolaki 28.1 § 1, osallisuusjäävi) ja poistui kokouksesta pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Selostus

Kunta on neuvotellut noin 1,5 hehtaarin suuruisen rakennuspaikan luovuttamisesta JMA Holding Oy:lle Mörkökorven alueelta. Yritys toteuttaisi rakennuspaikalla jätteiden vastaanottoon, käsittelyyn ja välivarastointiin liittyvää jätehuolto- ja kierrätystoimintaa, joka edellyttää ympäristöluvan saamista.

Rakennuspaikka sijaitsee Mörkökorven alueella, jonne kohdistuu käynnissä oleva hanke "Laukaanportti ja Mörkökorpi – uutta kasvua vihreästä logistiikasta ja kiertotaloudesta". Hankkeessa Mörkökorven alueen painopisteenä on kiertotalouteen liittyvät toiminnot. Suunniteltu jätteiden vastaanottoon, käsittelyyn ja välivarastointiin liittyvä toiminta vastaa lähtökohtaisesti Mörkökorven alueelle asetettuja tavoitteita.

Rakennuspaikka luovutetaan joko myymällä tai vuokraamalla. Myytäessä kauppahinta on 15 000 euroa. Vuokrattaessa vuotuinen perusvuokra on 1 200 euroa ja vuokrasopimus tehdään määräaikaisena 50 vuodeksi. Vuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen perusteella. Yhtiö on alustavasti ilmoittanut ensisijaisena vaihtoehtonaan rakennuspaikan ostamisen, mutta yhtiö voi harkintansa mukaan päättää toteutetaanko luovutus kauppana vai vuokrauksena.

Luovutus sopimukseen sisällytetään purkava ehto siltä varalta, ettei hankkeelle myönnetä toiminnan edellyttämää ympäristölupaa. Purkavan ehdon tarkoituksena on varmistaa, ettei alue jää käyttämättömäksi tilanteessa, jossa hanketta ei voida toteuttaa.

Kohteesta on laadittu riippumaton AKA-arviokirja, jonka mukaan määräalan markkina-arvo arvopäivänä 13.5.2026 on suuruusluokkaa 15 000 euroa ja markkinavuokra suuruusluokkaa 1 200 euroa vuodessa. Arvion tarkkuudeksi on ilmoitettu markkina-arvon osalta ± 5 000 euroa ja markkinavuokran osalta ± 300 euroa vuodessa. Esitetty kauppahinta ja vuokrataso perustuvat riippumattomaan ulkopuoliseen arvioon ja vastaavat arvioitua markkinatasoa. Luovutuksen ei näin ollen sisälly sellaista taloudellista etua, joka muodostaisi EU-valtiontukea.

Alueella ei ole asemakaavaa. Voimassa olevassa vuonna 1993 vahvistetussa Lievestuoreen osayleiskaavassa (410 OYK-LIE-017) alue on osoitettu kaatopaikka-alueeksi (EK). Lisäksi vuonna 2020 voimaantulleessa Keski-Suomen maakuntakaavassa alueelle on osoitettu materiaalikeskuksen aluevaraus (MK, mk), jonka tavoitteena on mahdollistaa materiaalivirtoihin, jätteenkäsittelyyn ja kiertotalouteen liittyvien toimintojen sijoittuminen alueelle. Suunniteltu käyttötarkoitus on siten yleispiirteisen kaavoituksen näkökulmasta alueelle soveltuva ja tukee voimassa olevia maankäytöllisiä tavoitteita.

Mörkökorven alueella sijaitsee jo nykyisin jätehuoltoon ja materiaalivirtoihin liittyvää toimintaa. Alueella toimivat Mörkökorven jäteasema, kompostointikenttä sekä metsätalouteen liittyvä puuterminaali. Olemassa oleva toiminnallinen ympäristö tukee arvioitavana olevan jätteiden vastaanottoon, käsittelyyn ja välivarastointiin liittyvän toiminnan sijoittumista alueelle. Suunniteltu käyttötarkoitus täydentää alueen nykyistä profiilia eikä ole ristiriidassa alueella jo harjoitettavan toiminnan kanssa.

Mörkökorven alueen kehittämisen tueksi laaditaan hankkeen aikana masterplan ja maankäytön visio, joiden tarkoituksena on täsmentää alueelle tavoiteltavia toimintoja, niiden sijoittumista, liikennejärjestelyjä sekä infrastruktuurin toteuttamista. Masterplanin pohjalta tarkastellaan tarvetta yleiskaavan muutokselle ja mahdolliselle asemakaavoitukselle. Kunnan näkökulmasta tarkoituksenmukaisinta olisi lähtökohtaisesti tarkentaa alueen kokonaismaankäyttö ennen yksittäisiä alueluovutuksia, jotta alueen rakentuminen tapahtuisi hallitusti, infrastruktuuri voitaisiin toteuttaa kustannustehokkaasti ja eri toimintojen yhteensovittaminen olisi mahdollista pitkällä aikavälillä. Yksittäiset ennenaikaiset sijoittumispäätökset voivat lisätä riskiä alueen maankäytön pirstoutumisesta tai johtaa tilanteeseen, jossa myöhempi infrastruktuurin toteutus ei muodostu kokonaisuuden kannalta optimaaliseksi.

Arvioitavana oleva käyttötarkoitus soveltuu hyvin Mörkökorven alueen kiertotalouspainotteiseen kehittämiseen sekä voimassa oleviin kaavallisiin lähtökohtiin. Hanke täydentää alueella jo sijaitsevaa jätehuollon ja materiaalivirtojen toimintaympäristöä sekä tukee Mörkökorven kehittymistä kiertotaloustoiminnan sijoittumisalueena. Samalla hanke voi vahvistaa alueen houkuttelevuutta muiden toimijoiden näkökulmasta. Tästä näkökulmasta yksittäisen hankkeen mahdollistaminen jo alueen suunnitteluvaiheessa voidaan arvioida alueen kehittämistavoitteita tukevaksi edellyttäen, ettei se rajoita alueen myöhempää kokonaisvaltaista suunnittelua.

Rakennuspaikalle ei kohdistu kiinteistörekisterin mukaisia tai muitakaan tiedossa olevia rasitteita. Alueelle kuljetaan järjestäytyntä yksityistietä pitkin (Lummesuon metsätie), jonka käytöstä aiheutuvat kustannukset määräytyvät yksityistien yksiköinnin perusteella yksityistiekunnan vahvistamalla tavalla. Vuonna 2025 Mörkökorven tilan osuus tiemaksusta oli 2 167,41 euroa (alv 0 %). Suunnitellun toiminnan toteutuminen lisää tieyksiköitä ja kasvattaa alueeseen kohdistuvia tiemaksuja toiminnan laajuuden mukaisesti.

Tiemaksut eivät sisälly esitettyyn kauppahintaan tai maanvuokraan. Mikäli rakennuspaikka myydään, vastaa ostaja alueen käytöstä aiheutuvista tiemaksuista suoraan. Vuokraustilanteessa tiemaksut kohdistuvat maanomistajana kunnalle, mutta vuokralainen vastaa toiminnastaan aiheutuvista tiemaksuista käyttönsä mukaisessa suhteessa. Tiemaksut huomioidaan vuokrasopimuksessa siten, että ne

laskutetaan vuokralaiselta vuokran lisäksi toteutuneiden kustannusten perusteella tai muutoin sopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla.

Alue ei kuulu vesihuollon toiminta-alueeseen. Avoimen paikkatietoaineiston perusteella maaperä on pääosin hiekkamoreenia (Mr), mutta alueella ei ole tehty erillisiä maaperätutkimuksia. Puustoltaan alue koostuu osin yli 1,3 metrin taimikkoalueesta sekä osin mäntyvaltaisesta varttuneesta kasvatusmetsästä.

Kunta pidättää oikeuden poistaa alueelta kuitu- ja tukkipuiksi hyödynnettävän puuston ennen rakennuspaikan luovutusta. Tarvittaessa puuston arvo voidaan huomioida rakennuspaikan myyntihinnassa tai muuna erilliskorvauksena, jos puusto jää luovutuksensaajalle. Luovutuksensaaja vastaa kustannuksellaan muun kasvillisuuden, kantojen ja alueen rakentamisen edellyttämän raivauksen toteuttamisesta. Luovutuksensaaja vastaa myös rakennuspaikan luovutuksesta aiheutuvista kustannuksista, kuten lohkomisesta, yksityistiemaksuista sekä muista luovutukseen tai alueen käyttöön liittyvistä maksuista.

Yritysvaikutusten arviointi

Päätöksellä arvioidaan olevan myönteisiä yritysvaikutuksia. Luovutus mahdollistaa kiertotalouteen liittyvän yritystoiminnan sijoittumisen Mörkökorven alueelle ja tukee alueen kehittämistä kiertotalouden toimintaympäristönä. Hanke voi lisätä alueen yritysaktiivisuutta sekä synnyttää välillisiä vaikutuksia esimerkiksi kuljetus-, maanrakennus-, kunnossapito- ja muiden tukipalveluiden kysyntään.

Päätöksen voidaan arvioida tukevan myös Mörkökorven alueen asemoitumista kiertotaloustoiminnan sijoittumisalueena sekä vahvistavan alueen houkuttelevuutta tulevien toimijoiden näkökulmasta. Samalla on kuitenkin tunnistettava riski siitä, että yksittäiset sijoittumispäätökset ennen laajempaa maankäytöllistä kokonaisratkaisua voivat vaikeuttaa alueen optimaalista toteutusta tai lisätä myöhempiä infrastruktuurikustannuksia.

Taloudellisesta näkökulmasta välittömät vaikutukset kunnalle ovat rajalliset, mutta pitkällä aikavälillä hanke voi tukea elinkeinorakenteen monipuolistumista ja alueen kehittymisedellytyksiä. Kunnan näkökulmasta on olennaista, että toiminnan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset, kuten tieverkon käyttöön liittyvät maksut ja mahdolliset muut toteuttamiskustannukset, kohdentuvat toiminnanharjoittajalle eivätkä jää kunnan vastattaviksi.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Linda Leinonen
Valmistelija	Maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 3538 258
Jakelu / toimenpiteet	Asianomainen, Jarmo Toikka, Kimmo Liimatainen