

Kunnallisvalitus maanvuokrasopimuksesta kiinteistöllä Pyhän jätevedenpuhdistamo 320-412-4-4

Kunnanhallitus 11.05.2023 § 184

Veljekset Karjalainen Oy on tehnyt kunnalle ostotarjouksen n.1,5ha kokoisesta maa-alueesta kunnan omistamaa kiinteistöä Pyhän jätevedenpuhdistamo (320-412-4-4). Kiinteistö sijaitsee Pyhätunturin matkailualueen eteläpuolella, Kemijärven kaupungin puolella. Kiinteistön ala on kokonaisuudessaan n.15,6ha ja sen alkuperäinen käyttötarkoitus on nimensä mukaisesti jätevedenpuhdistamo. Alue on edelleen pääosin Pyhä-Luoston Vesi Oy:n käytössä. Veljekset Karjalaisen kanssa on neuvoteltu useampaan kertaan maa-alueen arvosta, tarkemmasta sijainnista ja vaihtoehtoista. Alueella on tehty katselmus yhdessä yrityksen, elinvoimajohtajan ja Pyhä-Luoston Veden toimitusjohtajan kanssa. Neuvotteluissa on päädytty kiinteistökaupan sijaan pitkäaikaiseen vuokraamiseen. Tällöin kunnan omistamaa kiinteistöä ei lähdetä lohkomään, mutta pitkällä vuokrasopimuksella voidaan mahdollistaa elinkeinonharjoittajan toiminta.

Alue on metsävaltaista, osin kosteahkoa maa-alueita, jolla ei ole asemakaavaa eikä kyse ole liike- tai teollisuustontista, jolle olisi määritelty myynti- tai vuokrahinta. Alueelta ei ole tiedossa vastaavia vuokrasopimuksia tai kiinteistökauppoja. Vuosivuokran määrittelyssä on huomioitu alueen optimaalinen sijainti lähellä tunturikeskusta ja hyväkuntoinen perille vievä tie. Vuokra-ajaksi esitetään 25 vuotta ja vuosivuokraksi 700 euroa, indeksiin sidottuna. Ensimmäisen vuoden osalta vuokraa ei peritä, vaan vuokralainen suorittaa alueella puuston raivausta omalla kustannuksellaan. Poistettava puusto jää kunnalle.

Hallintosäännön mukaan omaisuuden vuokralle annosta ja vuokralle ottamisesta yli vuoden (1) pituiseksi ajaksi päättää kunnanhallitus.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi p. 040 480 9187
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus hyväksyy oheisen vuokrasopimuksen ja valtuuttaa elinvoimajohtajan allekirjoittamaan sen.
Käsittely	Kati Nenonen esitti, että asia jätetään pöydälle. Esitystä kannatettiin.
Päätös	Asia päätettiin jättää pöydälle.
Tiedoksi	Elinvoimajohtaja
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Kunnanhallitus 08.06.2023 § 223

Asian esittely kunnanhallituksen 11.5.2023 kokouksen mukaisesti.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi p. 040 480 9187
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus hyväksyy oheisen vuokrasopimuksen ja valtuuttaa elinvoimajohtajan allekirjoittamaan sen.
Käsittely	Elinvoimajohtaja selosti asiaa. kohta 8 lisäys: Vuokralle antaja voi niin halutessaan katselmoida tontin siisteyden ja kunnossapidon.
Päätös	Päätös hyväksyttiin lisäyksellä
Tiedoksi	Elinvoimajohtaja Veljekset Karjalainen Oy
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Kunnanhallitus 29.06.2023 § 255

Pelkosenniemen kuntaan on saapunut 19.6.2023 oikaisuvaatimus kunnanhallituksen 8.6.2023 § 223 päätöksestä *Määräalan vuokraaminen Pyhätunturin jäteveden puhdistamolta*.

§ 223 on annettu alun perin virheellinen muutoksenhakukielto, kuten oikaisuvaatimuksessakin huomautetaan. Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan: Jos valitusosoitusta ei ole annettu tai siinä on virheellisesti ilmoitettu, että päätöksestä ei saa valittaa, viranomaisen on annettava uusi lainmukainen valitusosoitus. Muutoksenhakuohje korjataan kunnanhallituksen 8.6.2023 kokouksen pöytäkirjaan teknisenä korjauksena. § 223 päätös on oikaisuvaatimuskelpoinen ja saapunut oikaisuvaatimus tulee käsitellä.

Oikaisuvaatimus: "Pelkosenniemen kunnalla on aluetta koskeva vesitalous- ja ympäristöluvat edelleen voimassa Pyhätunturin jätevesipuhdistamolla. Kun toiminta lakkaa on luvan haltija velvollinen hakemaan viranomaiselta vesitalous- ja ympäristöluvan peruuttamista ja esittämään suunnitelmat alueen entisöimisestä. Maankaatopaikan perustaminen edellyttää YSL mukaista lupaa. Varastointikentän rakentaminen edellyttää puolestaan MRL mukaista lupaa".

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt arvelut maankaatopaikan perustamisesta ja varastointikentän rakentamisesta ovat luvanvaraista toimintaa, kuten oikaisuvaatimuksessa todetaan. Näin olleen niitä ei kuulu ratkaista vuokrasopimuksella vaan MRL:n ja YSL:n mukaisessa lupamenettelyssä. Alue sijoittuu Kemijärven kaupungin puolelle, jolloin Kemijärven kaupungin rakennusvalvonta on MRL:n mukainen toimivaltainen viranomainen. Vuokrasopimuksessa on todettu, että vuokralainen on velvollinen ottamaan selvää tarvittavista viranomaisluvista ja hakemaan mahdollisesti tarvitsemansa viranomaisluvat toiminnalleen. Vuokralainen ei voi hakea tarvittavia lupia, ellei hänellä ole hallintaoikeutta alueeseen. Vuokrasopimus tulee siis ratkaista ensin.

Oikaisuvaatimuksessa ei varsinaisesti ole esitetty vuokrasopimusta koskevan päätöksen kumoamista, vaan todettu, että jätevesipuhdistamoiden sulkeminen tulee tehdä suunnitellusti ja nyt solmittu vuokrasopimus estää lain mukaisen toiminnan.

Pelkosenniemen jätevedenpuhdistamoaa koskee Pohjois-Suomen ympäristölupaviraston 12.12.2003 myöntämä ympäristölupa (PSY-2003-Y-101), jossa on annettu määräyksiä myös Pyhätunturin ja Luoston vanhojen puhdistamoiden alueita ja käyttöä koskien. Lapin Ely-keskukselta saadun tiedon mukaan luvan haltijaksi on sittemmin vaihtunut Pyhä-Luosto Vesi Oy.

Pyhän vanhalle jätevedenpuhdistamolle on Pelkosenniemen keskuspuhdistamon nykyisessä luvassa, Vaasan hallinto-oikeuden tekemällä muutoksella (päätös, 13.4.2004, 04/0118/3), edellytetty tehtäväksi lyhytaikaisia toimintahäiriöitä varten tasaus- ja varastotilaa viemäriverkoston yhteyteen. Päätöksen mukaan luvan saajien on tehtävä selvitys esikäsittelylaitoksen tarpeellisuudesta Luoston ja Pyhätunturin alueelle siinä yhteydessä, kun luvan hakijat ovat velvollisia tekemään ympäristöluvan lupamääräysten tarkistamista koskevan hakemuksen.

Edelleen Lapin Ely-keskukselta saadun tiedon mukaan lupamääräysten tarkistamista koskevat määräykset on sittemmin ympäristönsuojelulain muutoksella rauetettu ja määräysten tarkistamisen tarvetta arvioidaan säännöllisen valvonnan yhteydessä.

Nyt vuokrattavaksi päätetty alue puhdistamon määräalasta sijoittuu aivan määräalan reunaan. Alue sijaitsee sellaisessa kohdassa, jossa ei ole vanhan puhdistamon toimintoja niin, että se estäisi alueen muun jatkokäytön esimerkiksi oikaisuvaatimuksessa esitetyllä tavalla. Alueella ei tiettävästi ole myöskään vanhan puhdistamon rakenteita, joita ympäristölupa koskisi. Alueella on ennen vuokrausta tehty katselmus vuokralaisen, Pyhä-Luosto Veden ja kunnan edustajien kesken. Koska vuokralainen on velvollinen hakemaan kulloisenkin käyttötarkoituksen mukaiset luvat, toiminnan soveltuvuus arvioidaan uudelleen tässä yhteydessä. Ympäristölupaa ei voida pitää esteenä vuokraamiselle.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi p. 040 480 9187
Esittelijä	vs. kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen perusteettomana yllä esitetyin perustein.
Käsittely	
Päätös	Kunnanhallitus päättää hylätä oikaisuvaatimuksen perusteettomana yllä esitetyin perustein.
Tiedoksi	Oikaisuvaatimuksen jättäjä
Muutoksenhaku	Päätöksestä voi hakea muutosta kuntalain 135 §:n mukaisesti kunnallisvalituksella hallinto-oikeudelta.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää Pelkosenniemen kunnanhallitukselta lausuntoa 28.8.2023 mennessä kunnanhallituksen päätöksestä 29.6.2023, §255.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi, p. 040 480 9187
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus antaa hallinto-oikeudelle liitteen mukaisen lausunnon.
Käsittely	
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Tiedoksi	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus Elinvoimajohtaja
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.