

Teollisuusrakennustontin vuokraaminen Pyhätunturin Sädetieltä / Oikaisuvaatimus

Kunnanhallitus 08.06.2023 § 222

Kunnanhallitus § 92 25.03.2022
Kunnanvaltuusto § 13 25.03.2022

Khall 8.6.2023

Korkeimman tarjouksen tehneen Veljekset Karjalainen Oy:n kanssa on keskusteltu tontin vuokraamisesta ja Sädetien alueen siistimisestä.

Vuokrasopimus liitteenä.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi, p.040 480 9187
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus hyväksyy oheisen vuokrasopimuksen ja valtuuttaa elinvoimajohtajan allekirjoittamaan sen.
Käsittely	Elinvoimajohtaja selosti asiaa. Kunnanjohtaja teki muutetun päätösesityksen: Kunnanhallitus päättää 1) hyväksyä vuokrasopimuksen seuraavilla muutoksilla: - kohtaan 4. lisätään, vuokra-aika alkaa <i>25.4.2022</i> - kohtaan 5. muutetaan, että vuokrasopimus <i>purkautuu</i> , mikäli edellä kuvattu... - kohtaan 5 lisätään: Vuokralle antaja voi niin halutessaan katselmoida tontin siisteyden ja kunnossapidon. - kohtaan 6. indeksiluku sidotaan vuokran alkuaikaan 4/2022, jolloin elinkustannusindeksi on 2121 - kohtaan 7. lisätään teksti, <i>...kaavamääräyksen</i> sekä ympäristölain tarkoittamalla tavalla 2) valtuuttaa elinvoimajohtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.
Päätös	Muutettu päätösesitys hyväksyttiin.
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 § 254
153/10.00.02/2023

Pelkosenniemiin kuntaan on saapunut 19.6.2023 oikaisuvaatimus kunnanhallituksen 8.6.2023 § 222 päätöksestä *Teollisuusrakennustontin vuokraaminen Pyhätunturin Sädetieltä*.

§ 222 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. Oikeellinen muutoksenhakuohje korjataan kunnanhallituksen 8.6.2023 kokouksen pöytäkirjaan teknisenä korjauksena.

§ 222 päätös on oikaisuvaatimuskelpoinen ja saapunut oikaisuvaatimus tulee käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokrasopimusta koskeva ”päätös on asemakaavan ja ympäristönsuojelulain vastainen ja se tulee kumota. Kunnanhallitus on myöskin jättänyt velvollisuutensa valvoa kunnan maiden käyttöä täyttämättä ja aiheuttanut kunnalle rahallisia menetyksiä ja ympäristön pilaantumista. Maankaatopaikan perustaminen edellyttää YSL mukaista lupaa. Kentän rakentaminen edellyttää puolestaan MRL mukaista lupaa. Toiminta on näin ollen luvatonta.”

Asemakaavassa annetaan määräyksiä tontin käyttötarkoituksesta. Vuokrasopimukseen on viety asemakaavamääräykset sellaisenaan ja niiden merkitystä on vielä selkeytetty viittaamalla YM:n ohjeisiin:

”Alueella on vahvistettu asemakaava ja tonttia koskee kaavamerkintä TY (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Kaavamerkintä tarkoittaa, että alueella sijaitsee tai sille voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä ja joka siten voi sijoittua esimerkiksi asuntojen välittömään läheisyyteen (Ympäristöministeriön Asemakaavamerkinnät ja -määräykset).

Tontti vuokrataan varastoalueeksi kaavan mukaiseen toimintaan. Vuokrattavalla alueella ei saa varastoida vaarallista jätettä (ent. ongelmajäte). Alueella on huomioitava asemakaavan tonttikohtainen määräys toiminnan laadun erityisistä vaatimuksista. Toiminnan suunnittelussa on myös huomioitava Pyhän keskustan alueen Kultakeronkadun osayleiskaavan lähi- ja kaukomaiseman vaatimukset.”

Vuokrasopimus ei ole siten asemakaavan vastainen. Vuokrasopimuksessa lisäksi todetaan, että rakentamiseen ja maantäyttöön on pyydetävä kulloisessakin tapauksessa maanomistajan lupa, sen lisäksi, että rakentamisessa tulee noudattaa voimassa olevaa rakentamista ja lupamenettelyä koskevaa lainsäädäntöä.

Vuokrasopimuksen kohdassa 5 kunta haluaa ohjata alueen siisteyttä, kunnossapitoa ja maaperän puhtautta niin, että vuokrasopimus nimenomaisesti velvoittaa vuokralaista huolehtimaan sekä vuokrattavasta alueesta että vuokrattavan tontin välittömässä läheisyydessä olevasta alueesta, jota vuokralainen on käyttänyt. Huomioitavaa on, että vuokrasopimuksen jatkuminen on ehdollista juuri kohdan 5 velvoitteiden vuoksi.

Vuokrasopimuksen kohdassa 7 korostetaan vuokralaisen velvollisuutta noudattaa vuokranantajan antamia määräyksiä järjestyksen ja siisteyden

ylläpitämiseksi sekä ympäristösuojelulakia: ”Vuokralainen on velvollinen ennakoivalla toiminnalla huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta pilaannu tai roskaannu voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain, jätelain sekä ympäristösuojelulain tai voimassa olevan kaavan tarkoittamalla tavalla. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa katselmuksia alueella. Vuokralaisen on huolehdittava, ettei alueella säilytettävistä koneista ja laitteista valu maahan öljyä tai muuta haitallista ainetta. Mikäli vuokra-alue on kuitenkin vuokra-aikana lain ja säädösten tarkoittamalla tavalla saastunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.”

Vuokrasopimuksen kirjaukset ovat tavanomaista vuokrasopimusta tiukempia alueen kunnossapidon osalta, niihin sisältyy ympäristösuojeluun liittyviä ehtoja ja kunta on lisäksi erikseen tähdentänyt, että sopimuksen toteutumista (ympäristön siistiminen, kaavanmukainen käyttötarkoitus) tullaan seuraamaan. Rakennusvalvonta on huomauttanut alueesta vuokralaista aiemmin, mutta asian kuntoon saattamisessa on siirrytty vuokrasopimusmenettelyyn. Vuokrasopimuksen tekemisellä kunta ohjaa vuokralaista kaavanmukaiseen toimintaan ja vuokrasopimuksen mukaiselle alueelle. Kunnalle jää edelleen lain antamat keinot puuttua kunnan edun, ympäristösuojelulain tai maankäyttö- ja rakennuslain vastaiseen toimintaan, mikäli vuokrasopimuksen noudattamisessa ilmenisi sopimuksenvastaisuutta.

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