

Teollisuusrakennustontin vuokraaminen Pyhätunturin Sädetieltä / vuokrasopimusehtojen rikkominen

Kunnanhallitus § 92 25.03.2022
Kunnanvaltuusto § 13 25.03.2022
Kunnanhallitus 08.06.2023 § 222
Kunnanhallitus 29.06.2023 § 254

Kunnanhallitus 12.10.2023 § 370
153/10.00.02/2023

Kunnalla on vuokrasopimus Veljekset Karjalainen Oy:n kanssa (kunnanhallitus 8.6.2023 § 222) teollisuusrakennustontin osasta Pyhätunturin Sädetiellä. Tontti on vuokrattu varastoalueeksi kaavan mukaiseen toimintaan. Vuokrasopimuksen ehtoina on myös, että alueella on huomioitava asemakaavan tonttikohtainen määräys toiminnan laadun erityisistä vaatimuksista. Toiminnan suunnittelussa on myös huomioitava Pyhän keskustan alueen Kultakeronkadun osayleiskaavan lähi- ja kaukomaiseman vaatimukset. 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).” Sopimuksen mukaisesti Veljekset Karjalainen Oy:n (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 tarkoitettua velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Koska alueella on ollut pitkään jatkunutta epäsiisteyttä, vuokrasopimuksella on haluttu ohjata alueen asianmukaiseen käyttöön. Sopimuksen mukaisesti vuokralaisen olisi tullut poistaa Sädetielle ja vuokrattavan alueen välittömään läheisyyteen varastoimensa irtaimisto sekä siistiä ja kunnostaa alue 31.8.2023 mennessä. Vuokrasopimuksen mukaisesti siistiminen tarkoittaa, ettei alueelle jää irtoneisia tavaraa, roskaa tai rakennusmateriaaleja. Kunnostaminen tarkoittaa, että mikäli irtaimiston säilytyksen johdosta alueen asfaltin tai muun kunnallisen infran havaitaan vioittuneen tai maaperän pilaantuneen, vuokralainen kunnostaa ne omaan laskuunsa.

Pelkosenniemen kunnan rakennustarkastaja on antanut kirjallisen kehotuksen alueen siistimiseen 31.7.2023. Rakennustarkastaja ja kunnan ympäristösuojeluviranomainen (ympäristötarkastaja) sekä vuokralainen ovat tehneet katselmuksen 8.9.2023 ja ympäristötarkastaja on sen pohjalta

antanut oman tarkastuskertomuksen ja korjauskehotuksen Sädetien alueesta 15.9.2023. Tarkastuskertomus on esityslistan liitteenä.

Ympäristötarkastajan 15.9.2023 toimitetun tarkastuskertomuksesta ilmenee, että vuokralainen harjoittaa tontilla jätteen varastointia ja käsittelyä. Tämä ei ole vuokrasopimuksen mukaista toimintaa. Rakennustarvikkeiden ja purkujätteiden varastointi ulottuu toiminnanharjoittajalle vuokratun kiinteistön rajojen ulkopuolelle. Ympäristötarkastaja on todennut vuokralaisen toiminnan myös jätelain vastaiseksi. Vuokralainen ei ole ryhtynyt vuokrasopimuksen mukaisiin alueen siistimis- ja kunnostustöihin, mm. maahan valunutta öljyä ei ole siivottu.

Vuokralainen on aiemmin vedonnut rakennustarkastajalle antamassaan selvityksessä siihen, että vuokralainen tulee siirtämään Sädetielle varastoimansa aineet, tarvikkeet ja koneet uudelle vuokra-alueelleen Pyhän jätevedenpuhdistamon kiinteistölle. Pyhän puhdistamoa koskeva vuokrasopimus ja alueelle suunnitellun varastoalueen valmistuminen ei kuitenkaan ole Sädetien vuokrasopimukseen kytketty ehto. Toisekseen Pyhän puhdistamon vuokrasopimus ei koske jätteen varastointia. Sädetien tontille ja sen läheisyyteen on varastoitu jätteiksi luokiteltavia materiaaleja, kuten öljysäiliö ja murskattua asfalttia. Sädetiellä olevia jätteitä ei voi siirtää puhdistamon alueelle, vaan ympäristötarkastajan tarkastuskertomuksen mukaisesti jäte tulee toimittaa luvalliselle kyseistä jätejätettä vastaanottavalle taholle. Kolmanneksena vuokralainen on menetellyt puhdistamon alueen vuokrasopimuksen vastaisesti (tämän kokouksen toinen asia). Kemijärven kaupungin elinvoimalautakunta on 28.9.2023 päättänyt pitää voimassa kaupungin rakennustarkastajan keskeytysmääräyksen puhdistamon alueen rakentamiseen liittyen. On ilmeistä, ettei vuokralainen pysty siirtämään kalustoaan puhdistamon alueelle Sädetieltä lähiaikoina.

Maanvuokralaki 1966/258 21§: Vuokrasopimuksen voi purkaa, jos vuokralainen on olennaisesti laiminlyönyt vuokra-alueen ja siihen kuuluvan omaisuuden kunnossapitovelvollisuuden taikka hän on käyttänyt vuokra-alueita tai siihen kuuluvaa omaisuutta tämän lain tai vuokrasopimuksen vastaisesti eikä ole kehotuksesta huolimatta korjannut laiminlyöntiään tai menettelyään hänelle asetetussa kohtuullisessa määräajassa.

Alueen siistimiskehoitus on ollut vuokralaisen tiedossa jo ennen vuokrasopimuksen tekemistä ja vuokralaiselle on annettu vuosien aikana useita kehotuksia rakennusvalvonnan toimesta Sädetien alueella. Huomioiden ympäristötarkastajan tarkastuskertomuksessa esiin tuodut seikat, vuokrasopimuksen vastaista toimintaa voidaan pitää olennaisena laiminlyöntinä.

Elinvoimajohtaja on huomauttanut vuokralaista kirjallisesti 29.9.2023 vuokrasopimuksen vastaisesta toiminnasta ja kehottanut välittömästi korjaamaan sopimusta laiminlyövä toiminnan. Vuokralaista on veloitettu siistimään Sädetien alue (vuokra-alue ja sen ympäristö) ja saattamaan alue käyttö kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen 10.10.2023 mennessä.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi, p.040 480 9187
Esittelijä	Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen
Päätösesitys	Päätösesitys tuodaan kokoukseen.
Käsittely	Elinvoimajohtaja selosti asiaa seuraavasti keskeytetyn kokouksen aikana:

- Sädetien tarkastelun kohteena oleva alue koostuu seuraavista maa-alueista:
 - o Sädetien vuokratontista TY393/2 osa 1/2 (tampparihallin alue)
 - o Sädetien vuokratontista TY393/2 osa 2/2 (8.6.2023 hyväksytty vuokrasopimus)
 - o Sädetien tonttien yli menevä alue, jonne vuokralainen on levittäytynyt
- rakennustarkastajan ja ympäristötarkastajan kehotukset kohdistuvat koko alueeseen
- mitään näistä alueista ei ole siivottu eikä noudatettu vuokranantajan eikä rakennustarkastajan kehotuksia, eikä alueella ole ryhdytty ympäristötarkastajan kehotuksen mukaisiin toimiin, joissa määräaika on 10.11.2023
- Vuokra-alueen ulkopuolelle levittäytymistä koskee rikoslain 11 § hallinnan loukkauksesta

Kunnanjohtajan toi kokoukseen seuraavan päätösesityksen:

Kunnanhallitus päättää:

1) merkitä tiedoksi

a) ympäristötarkastajan tarkastusraportin (15.9.2023), joka koskee koko Sädetien aluetta. Raportin mukaan vuokralaisen toiminta alueella on jätelain vastaista ja alueella on harjoitettu myös luvatonta maantäyttöä.

b) elinvoimajohtajan kehotuksen 29.9.2023, joka koskee edelleen alueella vallitsevaa epäsiisteyttä, roskaamista ja vuokra-alueen ulkopuolelle levittäytymistä ja kaava-alueen vastaista toimintaa.

2) todeta, että alueella ei ole noudatettu kehotuksia, jotka vuokranantaja katsoo koskevan vuokrasopimuksen vastaista toimintaa

3) purkaa kunnanhallituksen 8.6.2023 hyväksymän vuokrasopimuksen päättymään välittömästi

4) edellyttää, että vuokrat laskutetaan per 12.10.2023 eräpäivällä 31.10.2023 vuokrasopimuksen mukaisesti.

5) edellyttää, että Sädetien tontti TY 393/2 kiinteistöllä Kunnan-Männistö (583-403-1-395) tyhjennetään ja puhdistetaan 10.11.2023 mennessä ympäristötarkastajan kehotuksen mukaisesti

6) tehdä rikosilmoituksen maanomistajana Sädetien alueen pilaantumisesta ja roskaamisesta.

7) että rakennustarvikkeiden ja purkujätteiden varastoinnista tontin ulkopuoliselle alueelle tehdään viipymättä ilmoitus poliisille rikoslain 11 § mukaisena hallinnan loukkauksena.

8) tarkastaa pykälän kokouksessa.

Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.
Tiedoksi	Elinvoimajohtaja Veljekset Karjalainen Oy Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.