

Maanvuokrasopimus kiinteistöllä Pyhän jätevedenpuhdistamo / Vuokrasopimusehtojen rikkominen

Kunnanhallitus 12.10.2023 § 369

Kunnanhallitus on hyväksynyt 8.6.2023 §233 kokouksessaan vuokrasopimuksen maa-alueen vuokraamisesta Veljekset Karjalainen Oy:lle kiinteistöllä Pyhän jätevedenpuhdistamo (320-412-4-4). Asiasta tehtyä valitusta on käsitelty kunnanhallituksen kokouksissa 29.06.2023 § 255 ja 17.08.2023 § 277.

Kiinteistö sijaitsee Pyhätunturin matkailualueen eteläpuolella, Kemijärven kaupungin puolella ja on Pelkosenniemen kunnan omistuksessa. Vuokrasopimuksen mukaisesti kiinteistön reunaan sijoittuva alue on vuokrattu maanrakennusalan yrityksen, Veljekset Karjalainen Oy:n, käyttöön työvälineiden ja maanrakennuskoneiden varastoalueeksi. Vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralainen on velvollinen ennakoivalla toiminnalla huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta pilaannu tai roskaannu maankäyttö- ja rakennuslain, jätelain sekä ympäristösuojelulain tarkoittamalla tavalla. Edelleen vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralainen on velvollinen ottamaan selvää tarvittavista viranomaisluvista ja hakemaan mahdollisesti tarvitsemansa luvat toiminnalleen.

Vuokra-alueen lupa-asioissa ja vuokrasopimuksen noudattamisessa on ilmennyt epäselvyyksiä. Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto ja Kemijärven kaupungin rakennusvalvonta ovat tehneet alueelle tarkastuksen 15.9.2023. Pelkosenniemen kunnalle 28.9.2023 toimitettu tarkastuskertomus on esityslistan liitteenä. Tarkastuskertomuksen mukaan alueelle on 11.9. alkaen alettu ajamaan murskaamatonta betonia kemijärveläiseltä purkutyömaalta, jossa urakoitsijana on Lapin timattisaha Oy. Betonia on ajettu alueelle noin 40 nuppikuormaa ja kahdeksan kasettiautokuormaa. Betonista ei ole irrotettu metallia ja seassa on myös muuta jätettä. Tarkoituksena on ollut murskata betoni vuokra-alueella ja käyttää sitä varastointikentän rakentamisessa. Tilanne on todettu myös Lapin Ely-keskuksen kutsusta vuokra-alueella on tehdyssä tarkastuksessa 21.9.2023, johon on osallistunut myös maanomistajan edustajina Pelkosenniemen elinvoimajohtaja ja kiinteistöpäällikkö. Tarkastuskäynnin muistio on esityslistan liitteenä.

Koska alue sijaitsee Kemijärven kaupungin puolella, rakennuslupa-asioissa toimivaltainen viranomaislainen on Kemijärven kaupungin rakennusvalvonta. Kuntaan on saatettu tiedoksi Kemijärven kaupungin elinvoimalautakunnan päätös 28.9.2023. Elinvoimalautakunta on päättänyt pitää voimassa kaupungin rakennustarkastajan 15.9. tekemän keskeytysmääräyksen varastointikentän rakentamisesta siihen saakka, kunnes maanrakennustöille on myönnetty maisematyölupa ja lupapäätös on saanut lainvoiman. Elinvoimalautakunta on samalla päättänyt ilmoittaa luvattomasta rakentamisesta poliisille, koska tekoa ei ole olosuhteet huomioiden pidettävä vähäisenä, ja kiinteistön omistajalle.

Purkubetonia voi tietyin MARA-asetuksessa (Valtioneuvoston asetus eräiden jätteiden hyödyntämisestä maarakentamisessa 843/2017) säädetyin edellytyksin käyttää maanrakentamisessa. Veljekset Karjalainen Oy:lla (vuokralainen) ei kuitenkaan ole ollut Kemijärven kaupungilta maisematyölupa ja Lapin Ely-keskuksen hyväksymä MARA-ilmoitus

voimassa. Veljekset Karjalainen Oy:llä ei myöskään ole ympäristölupaa, jonka nojalla betonia voisi murskata kiinteistöllä. Kaikki lupiin olisi tullut olla myös maanomistajan kirjallinen suostumus. Vuokralainen on aloittanut alueen rakentamisen purkubetonilla ennen lupahakemusten jättämistä viranomaiskäsitteilyyn, ennen suostumuksen kysymistä maanomistajalta ja ennen kuin lupapäätökset ovat saaneet lainvoiman. Vuokralaisella ei ole myöskään ollut esittää suunnitelmaa varastointialueen rakentamisesta, mikä on MARA-asetuksen mukainen edellytys. Koska alueella ei ole em.lupia, voidaan purkubetonin tuominen vuokra-alueelle katsoa ympäristö- ja jätelain vastaiseksi toiminnaksi. Purkubetonijätteen luovuttaja on Lapin Timanttisahaus Oy. Jätteen luovuttaminen kiinteistölle, jonne ei ole hyväksytty MARA-asetuksen mukaista ilmoitusta, on jätelain vastaista toimintaa. Jätelain mukaisesti tällöin sekä Lapin Timanttisahaus Oy jätteen luovuttajana että Veljekset Karjalainen Oy jätteen vastaanottajana ja kuljettaja vastaavat purkujätteen jätehuollon järjestämisestä. Alueelle tuodun purkubetonin materiaali- ja epäpuhtauksia ja epäpuhtauksia ja hyötykäyttökelpoisuutta ei ole voitu todentaa MARA-asetuksen edellyttämällä tavalla. Vuokralaisen toimintaa ei voi pitää vuokrasopimuksen ennakoivana maankäyttö- ja rakennuslain, jätelain tai ympäristösuojelulain mukaisena toimintana. Teon laajuus huomioiden vuokra-alueen laiminlyöntiä ja vuokrasopimuksen vastaista toimintaa voi pitää olennaisena ja merkittävänä.

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

Vuokralaiselle on lähetetty 22.9.2023 kirjallinen huomautus vuokrasopimuksen vastaisesta toiminnasta ja kehoitus korjata sopimuksen laiminlyönti, saattaa lupa-asiat kuntoon ennen alueen käyttöä ja noudattaa ympäristötarkastajan kehoituksia. Määräajaksi on asetettu sama aika kuin ympäristötarkastajan asettama aika purkubetonin poiskuljettamiselle, mikä on perjantai 6.10.2023.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi p.040 480 9187
Esittelijä	Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen
Päätösesitys	Päätösesitys tuodaan kokoukseen.
Käsittely	Elinvoimajohtaja selosti asiaa seuraavasti keskeytetyn kokouksen aikana: <ul style="list-style-type: none">- tehdyt katselmukset ja huomautus vuokrasopimuksen ehtojen rikkomisesta:<ul style="list-style-type: none">o a) ympäristötarkastajan ja Kemijärven rakennustarkastajan tarkastuskäynti 15.9.2023 ja tarkastuskertomus 28.9.2023o b) Lapin Ely-keskuksen ympäristötarkastajan tarkastuskertomus 6.10.2023 koskien maastokäyntiä 21.9.2023o c) elinvoimajohtajan kehoitus 22.9.2023, joka koskee vuokrasopimuksen ehtojen rikkomistao d) tarkastuskertomus 9.10.2023 ja kuulemiskutsu 10.10.2023 (lähetetty kunnanhallitukselle etukäteen sähköpostilla 12.10.2023. Kertomus ja kutsu liitetään pöytäkirjaan.)- määräajat umpeutuneet 6.10.2023, ajankohtaistilanne

- Kemijärven kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt kunnalta maanomistajan lausuntoa Karjalaisen hakemaan maisematyöluupaun varastokentän rakentamiseksi 13.10.2023 mennessä.

Kunnanjohtaja toi seuraavan päätösesityksen kokoukseen:

Kunnanhallitus päättää:

1) merkitä tiedoksi

a) Kemijärven kaupungin rakennustarkastajan päätöksen 15.9.2023 ja elinvoimalautakunnan päätöksen rakennustyön keskeyttämisestä ja ilmoittamisesta poliisille 28.9.2023

b) ympäristötarkastajan ja Kemijärven rakennustarkastajan tarkastuskäynti 15.9.2023 ja tarkastuskertomus 28.9.2023

c) Lapin Ely-keskuksen ympäristötarkastajan tarkastuskertomus 6.10.2023 koskien maastokäyntiä 21.9.2023

d) elinvoimajohtajan kehotuksen 22.9.2023, joka koskee vuokrasopimuksen ehtojen rikkomista

2) todeta, että alueella ei ole noudatettu kehotuksia, joiden määräaika oli 6.10.2023

3) purkaa vuokrasopimuksen päättymään välittömästi

4) lausua Kemijärven rakennusvalvonnalle vuokrasopimuksen purkamisesta vastauksena maisematyöluupahakemukseen

5) edellyttää, että puhdistamon vuokra-alue tyhjennetään ja puhdistetaan 24.10.2023 mennessä vuokralaisen ja Lapin Timanttisahausta Oy:n toimesta

6) todeta, että mikäli vuokralainen ja Lapin Timanttisahausta Oy eivät ole toimineet edellisen kohdan (5) mukaisesti, kunta hakee käräjäoikeudelta häätöä.

7) tehdä rikosilmoituksen maanomistajana alueen pilaantumisesta ja roskaamisesta.

8) tarkastaa pykälän kokouksessa.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Tiedoksi

Elinvoimajohtaja
Veljekset Karjalainen Oy
Lapin Timanttisahausta Oy
Lapin Ely-keskus
Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto

Muutoksenhaku

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Kunnanhallitus 26.10.2023 § 388

122/10.00.02/2023

Kemijärven kaupungin ympäristötarkastaja on tehnyt kiinteistölle 320-412-4-4 (Pyhän jätevedenpuhdistamo) tarkastuskäynnin 9.10.2023.

Pelkosenniemen kuntaan toimitetusta tarkastuskertomuksesta 10.10.2023 ilmenee, etteivät Veljekset Karjalainen oy ja Lapin timanttisahausta ole noudattanut annettua kehotusta poistaa kiinteistölle tuotuja jätteitä 6.10.2023 mennessä. Ympäristösuojeluviranomainen on ilmoittanut siirtyvänsä asiassa jätelain mukaisiin hallintopakkotoimiin, joihin liittyvä asianosaisten kuuleminen päättyy 24.10.2023.

Maanomistajan eli Pelkosenniemen kunnan näkökulmasta asia koskee edelleen vuokrasopimuksen ehtojen rikkomista, joka teon laajuus huomioiden voidaan pitää merkittävänä, sekä vuokralaiselle (Veljekset Karjalainen Oy) ja Lapin timanttisahausta Oy:lle osoitetun korjauskehotuksen laiminlyöntiä.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi p.040 480 9187
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösesitys	<p>Kunnanhallitus päättää:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) merkitä tiedoksi <ol style="list-style-type: none"> a) Kemijärven kaupungin rakennustarkastajan päätöksen 15.9.2023 ja elinvoimalautakunnan päätöksen rakennustyön keskeyttämisestä ja ilmoittamisesta poliisille 28.9.2023 b) ympäristötarkastajan ja Kemijärven rakennustarkastajan tarkastuskäynti 15.9.2023 ja tarkastuskertomus 28.9.2023 c) Lapin Ely-keskuksen ympäristötarkastajan tarkastuskertomus 6.10.2023 koskien maastokäyntiä 21.9.2023 d) elinvoimajohtajan kehotuksen 22.9.2023, joka koskee vuokrasopimuksen ehtojen rikkomista e) Kemijärven kaupungin ympäristötarkastajan tarkastuskertomuksen ja kuulemiskirjeen 10.10.2023 2) todeta, että alueella ei ole noudatettu kehotuksia, joiden määräaika oli 6.10.2023 3) purkaa vuokrasopimuksen päättymään välittömästi 4) lausua Kemijärven rakennusvalvonnalle vuokrasopimuksen purkamisesta vastauksena maisematyöluvahakemukseen 5) edellyttää, että puhdistamon vuokra-alue tyhjennetään ja puhdistetaan 24.10.2023 mennessä vuokralaisen ja Lapin Timanttisahaus Oy:n toimesta 6) todeta, että mikäli vuokralainen ja Lapin Timanttisahaus Oy eivät ole toimineet edellisen kohdan (5) ympäristösuojeluviranomaisen ja vuokranantajan kehotuksen mukaisesti eli poistaneet alueelle tuotua jätettä ja puhdistaneet alueetta 26.10. mennessä, kunta hakee käräjäoikeudelta häätöä. 7) todeta, että mikäli vuokralainen ja Lapin Timanttisahaus Oy eivät ole toimineet ympäristösuojeluviranomaisen ja vuokranantajan kehotuksen mukaisesti eli poistaneet alueelle tuotua jätettä ja puhdistaneet alueetta 26.10. mennessä, kunta tekee rikosilmoituksen maanomistajana alueen pilaantumisesta ja roskaamisesta. 8) tarkastaa pykälän kokouksessa.
Käsittely	<p>Elinvoimajohtaja Sari Niemi selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana.</p> <p>Vuokralaisen kanssa on pidetty neuvottelut 26.10.2023, jossa vuokralainen on luvannut, että purkubetoni ajetaan pois 30.10.2023 alkaen. Purkubetonin pois kuljettaminen kestäisi 2-3 viikkoa.</p> <p>Kunnanjohtaja teki muutetun päätösesityksen niin, että kohdat 3-7 jää pois.</p> <p>Anna-Kaisa Luoma-aho esitti, että jos 2.11.2023 mennessä ei ole tapahtunut merkittävää muutosta, niin kohdat 3-7 otetaan käyttöön. 17.11.2023 mennessä purkubetonin tulee olla kuljetettu pois. Asianmukaiset siirtoasiakirjat tulee toimittaa Pelkosenniemen kunnalle 17.11.2023 mennessä. Esitystä kannatettiin.</p>

Päätös	<p>Kunnanhallitus päätti</p> <ol style="list-style-type: none">1) merkitä tiedoksia) Kemijärven kaupungin rakennustarkastajan päätöksen 15.9.2023 ja elinvoimalautakunnan päätöksen rakennustyön keskeyttämisestä ja ilmoittamisesta poliisille 28.9.2023b) ympäristötarkastajan ja Kemijärven rakennustarkastajan tarkastuskäynti 15.9.2023 ja tarkastuskertomus 28.9.2023c) Lapin Ely-keskuksen ympäristötarkastajan tarkastuskertomus 6.10.2023 koskien maastokäyntiä 21.9.2023d) elinvoimajohtajan kehotuksen 22.9.2023, joka koskee vuokrasopimuksen ehtojen rikkomistae) Kemijärven kaupungin ympäristötarkastajan tarkastuskertomuksen ja kuulemiskirjeen 10.10.2023 <ol style="list-style-type: none">2) todeta, että alueella ei ole noudatettu kehotuksia, joiden määräaika oli 6.10.20233) että jos 2.11.2023 mennessä alueella ei vuokralaisen toimesta ole tapahtunut merkittävää muutosta, niin kunnanjohtajan alkuperäisen päätösesityksen kohdat 3-7 otetaan käyttöön. 17.11.2023 mennessä purkubetonin tulee olla kuljetettu pois. Asianmukaiset siirtoasiakirjat tulee toimittaa Pelkosenniemen kunnalle 17.11.2023 mennessä.4) tarkastaa pykälän kokouksessa.
Tiedoksi	<p>Elinvoimajohtaja Veljekset Karjalainen Oy Lapin Timanttisahaus Oy Lapin Ely-keskus Koillis-Lapin ympäristöterveydenhuolto</p>
Muutoksenhaku	<p>Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.</p>