

Vainion tilan vuokrasopimus

Kunnanhallitus 14.03.2024 § 105
118/10.00.02/2023

Päätösesitys	Kunnanhallitus: 1) hyväksyy vuokrasopimuksen 2) valtuuttaa vt. teknisenjohtajan tekemään siihen teknisluontoisia korjauksia ja allekirjoittamaan sopimuksen
Päätös	Asia palautettiin valmisteluun yksimielisesti.
Käsittely	Elinvoimajohtaja Sari Niemi selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana Markku Kankaanranta esitti, että asia palautetaan valmisteluun koska sopimuksen sisältöä on syytä vielä tarkastella, niin että vuokranantajan ja vuokralaisen oikeudet ja velvollisuudet tulevat tarkemmin huomioitua Tero Luoma-aho kannatti esitystä
Perustelut	<p>Pelkosenniemen kunta omistaa Pyhäjärven kylässä sijaitsevan Vainion tilan 583-403-6-4, noin 1,5 ha. Tilalla sijaitsee Pyhäjärven koulun rakennukset koulun (rak. 1947 ja 1951), jotka myöhemmin ovat olleet matkailukäytössä. Lisäksi tilalla on varastorakennuksia ja pihasauna. Pyhäjärven koulu on suojeltu Pyhäjärven oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla (2017) maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaana. Pihapiiriin kuuluu entisen koulurakennuksen lisäksi opettajain ja talonmiehen asunto, navetta ja sauna. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksen muutokset tulee toteuttaa siten, että sen rakennushistoriallinen ja maisemallinen merkitys ei heikkene. Tila rajoittuu Pyhäjärven rantaan, jossa on laiturit, grillikatos, varastorakennus ja kuivakäymälä-pukukoppi. Rannan tuntumassa menee kesäisin pyöräilyreitti ja talvisin hiihtolatu. Rakennukset ovat keskeinen osa Pyhäjärven kylämaisemaa. Tilan rannan puoli on ympärivuotisessa, yleisessä virkistyskäytössä, jossa se palvelee sekä matkailijoita että asukkaita. Tila on ollut vuokrattuna yksityiselle matkailuyrittäjälle 1970-luvun lopulta asti. Vuokrasopimus on päätetty yhteisellä sopimuksella vuoden 2023 lopussa. Rantaa ovat hoitaneet Pyhän kyläyhdistys ja alueella vuokralla ollut yrittäjä.</p> <p>Koulu- ja asuntolarakennuksiin on tehty kuntotutkimus syksyllä 2022. Sen perusteella rakennukset ovat korjattavissa, mutta molemmissa on isoja korjaustarpeita. Osa korjaustarpeista voidaan jaksottaa pidemmälle aikajänteelle ja niiden laajuus riippuu osin tulevasta käyttötarkoituksesta. Kunta on korjauttanut vuotaneet vesikatteet vuonna 2023, mikä osaltaan edistää rakennusten säilyvyyttä käyttötarkoituksesta riippumatta.</p> <p>Pyhän kyläyhdistys on ilmaissut kiinnostuksensa vuokrata kohde kylätaloksi ja samalla huolehtia rannasta. Vainion tilan tulevaisuutta varten tilasta on tehty vaikutusten ennakoarviointi (EVA) keväällä 2023 ennen kattojen korjaukseen ryhtymistä. Arviointi on toteutettu kunnan arviointiohjetta noudattaen niin, että ensin on määriteltävä arvioitavat vaihtoehdot (5 kpl) ja sen jälkeen arvioitavat näkökulmat. Vaihtoehtojen valinnassa lähtökohtana on ollut maapohjan säilyttäminen kunnan omistuksessa ja rakennusten säilyttäminen rakennussuojelun mukaisesti.</p>

Arvioitavat vaihtoehdot ovat olleet:

ns. 0-vaihtoehto ("ei tehdä mitään")

1. a) myynti kyläyhdistykselle,
b) vuokraus kyläyhdistykselle,
2. myynti avoimella tarjouskilpailulla yksityiselle yrittäjälle tai
3. rakennuksen ottaminen omistajan eli kunnan käyttöön.

Vaihtoehtojen pohjalta on käyty keskusteleva arviointitilaisuus kyläläisten, yrittäjien, kunnan ja ulkopuolisten kyläasiantuntijoiden kesken. Tilaisuuden jälkeen ulkopuoliset Suomen kylät ry:n asiantuntijat ovat toimittaneet täydennetyn kirjallisen materiaalin. Näin kerätystä aineistosta on tehty yhteenveto, johon on vielä pyydetty näkemyksiä Visit Pyhä-Luostolta alueen matkailuyhteyksien vuoksi.

Loppuarviointina todetaan eri vaihtoehdoista seuraavaa:

- 0-vaihtoehto on kaikista näkökulmista heikoin: ei ratkaise ongelmaa, ei tuota hyvinvointia ja siirtää kustannuksia
- 1-vaihtoehdossa (kyläyhdistys) on selkeitä etuja kaikilla osa-alueilla, mutta myös riskejä. Riskit ovat paremmin hallittavissa vuokrauksessa (1b) kuin myymisessä (1a). Kyläyhdistys voi saada rahoitusta kylätalotoimintaan, mutta rahoitus toteutuu pidemmällä aikavälillä. Rakennusten kaikkia korjaustarpeita ei tarvitse toteuttaa heti, vaan niitä voi jaksottaa.
- Vaihtoehdoista 1b vaikuttaa tuottavan eniten yleisen edun mukaiselle, toteuttaa kuntastrategiaa ja sen arvoja.
- 2-vaihtoehdossa (avoin tarjouskilpailu) voi olla etuja, mutta myyntiin liittyy huomattavia riskejä riippuen ostajasta. Osaa riskeistä voidaan ehkäistä sopimusteitse. Vaihtoehto toteuttaa heikoimmin kuntastrategiaa, etenkin kuntalaisten hyvinvointia ja yhteisöllisyyttä. Korjausvelkaisten rakennusten myyntivoitto on epävarma. Kohteen houkuttelevuutta parantaisi myös maa-alueen myynti. Silloin kuitenkin kunta menettäisi alueen rantoineen niin, ettei aluetta ole enää yksinkertaista palauttaa kunnan haltuun, jos kunta niin joskus haluaisi. Kaavassa ranta-alue on urheilu- ja virkistyspalveluiden (VU) aluetta, mikä osaltaan voi haastaa myyntiä ja rannan jatkokäyttöä.
- 3-vaihtoehdossa kunta kunnostaisi kokonaisuudessaan rakennukset ja voisi tuottaa uutta palvelutoimintaa alueelle, mutta vaihto olisi kunnalle taloudellisesti ja henkilöstöllisesti raskain.

Vaihtoehtojen tarkastelun jälkeen yhdistyksen kanssa on käyty neuvotteluja syksyllä 2023 - alkuvuonna 2024, joiden pohjalta on lopulta laadittu luonnos vuokrasopimukseksi.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen
Tiedoksi	Pyhän kyläyhdistys vt. tekninen johtaja elinvoimajohtaja
Muutoksenhaku	Päätöksestä voi tehdä kuntalain 134 §:n mukaisen oikaisuvaatimuksen.