

Määräalan vuokrasopimuksen jatkaminen tai myyminen kiinteistöllä 422-411-5-112 (lämpölaitos)

Kaupunginhallitus 06.03.2023 § 93
254/10.00.02.10/2020

Valmistelija

Elinvoimajohtaja

██████ on hakenut 11.2.2023 lähettämällään sähköpostilla lämpölaitoksen vuokrasopimuksen jatkamista 20 vuodella tai kyseisen määräalan myymistä. Lämpölaitokselle on ollut vuokrattu noin 720 m² suuruinen alue kiinteistön Lomaniemi 422-411-5-112 määräalalta. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy 27.2.2023. Lämpölaitos on yksityisen henkilön, ██████ omistuksessa, ja lämpölaitos liittyy viereisellä kiinteistöllä sijaitsevan yrityksen toimintaan. Kaupungille on toimitettu valtakirja 23.3.2017 lämpölaitoksen omistajan taholta, jossa ██████ on valtuutettu edustajaksi kaikissa, kyseisen tontin hallintaan liittyvissä asioissa.

Konttityyppinen lämpölaitos on sijainnut kohteessa vuodesta 2015 lähtien. Kaupunki on alun perin solminut Zander Port Oy kanssa vuokrasopimuksen määräalasta ajalle 1.9.2014 - 30.8.2034. Vuokrasopimus on purettu kaupunginhallituksen päätöksellä 19.2.2018 § 70 yksimielisen neuvottelutuloksen seurauksena (neuvottelu 6.2.2018). Tämän jälkeen maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätöksellä on tehty vuoden vuokrasopimus ██████ määräalasta ajalle 11.4.2018 - 10.4.2019, jonka jälkeen vuokrasopimusta on jatkettu viranhaltijapäätösin ajankohtiin 11.4.2019 - 10.4.2020, 11.4.2020 - 10.4.2021, 11.4.2021 - 27.2.2022 sekä 28.2.2022 - 27.2.2023 eli yhteensä neljä kertaa.

Ensimmäisessä vuokraamisen viranhaltijapäätöksessä on mainittu, että vuokra-ajan 11.4.2018 – 10.4.2019 puitteissa kaupunki tutkii ranta-asemakaavan mahdollista muuttamista. Kaupunki ei ole aloittanut ranta-asemakaavan muutosta, eikä vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa ole kaavamuutosta nostettu esiin. Alueelle on valmistunut Koli-Ahmoavaara osayleiskaava 2040+, joka on määrätty voimaan kaupunginhallituksen päätöksellä 31.1.2022 § 8. Lämpölaitos sijaitsee Purnulahdessa ja voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Koli-Ahmoavaara osayleiskaavassa alue on matkailuelinkeinojen aluetta (RMP).

Osapuolet ovat käyneet neuvottelua lämpölaitoksen sijainnista ja on todettu, että lämpölaitos on tavoitteena siirtää pois kaupungin omistamalta tontilta yrityksen omalle kiinteistölle. Määräalan vuokrasopimuksen jatkopyynnöissä on pyydetty jatkamaan vuokrasopimusta 1 – 3 vuotta perustellen nimenomaan sillä, että määräalalla sijaitsevan kylpylän lämmityslaitoksen siirto on mahdollinen vain kylpylän laajennuksen ja hotellin rakentamisen yhteydessä. Perustelu lyhyelle vuokrasopimuksen jatkamiselle sen siirtämistavoitteeseen liittyen on kirjattu myös viranhaltijapäätöksiin. Lämpölaitoksen toimintaan liittyvien alueiden rakentaminen ei ole kuitenkaan edennyt tavoitellulla tavalla, minkä vuoksi lämpölaitos on edelleen alkuperäisessä sijainnissa.

Vuokralainen esittää siis määräalan vuokrasopimuksen jatkamista 20 vuodella tai kyseisen määräalan myymistä. Nykyinen asemakaava ei salli lämpölaitoksen sijoittamista ko. alueelle eli alueen käyttö vakituisesti lämpölaitostoitintaan tulisi tehdä kaavamuutoksella. Lämpölaitoksen

pysyvän sijoittamisen varmistamiseksi kaavamerkintä tulisi olla EN tai ET. Viranhaltijapäätöksillä on lisäksi jo jatkettu kyseisen määräalan vuokrasopimusta useassa eri pätöksessä. Näiden vuoksi asia tulee käsitellä kaupunginhallituksessa.

Kaupunki on kaavoittanut kyseisen alueen erillispientaloille eli lähinnä omakotitaloasumiseen. Tavoitteena on vapauttaa alue kaavan mukaiseen toimintaan, ja siten varmistaa Kolin kehittyminen valtuuston hyväksymän asemakaavan mukaisesti. Lämpölaitos estää alueen kehittymisen alun perin suunniteltuun käyttöön, ja siksi on perusteltua siirättää lämpölaitos yrityksen omalle kiinteistölle alkuperäisen pohja-ajatuksen mukaisesti. Lämpölaitoksen pysyvä sijoittaminen alueelle tulisi ratkaista asemakaavamuutoksella, eikä kaupungin ole tarkoituksenmukaista aloittaa asemakaavamuutosta tämän takia. Edellä olevien asioiden lisäksi on huomioitava, että maanvuokralain § 52 mukaan kaupunki ei voi vuokrata aluetta 20 vuodeksi, vaan vuokra-ajan pitäisi olla minimissään 30 vuotta.

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää

1. ettei Lieksan kaupunki jatka määräalan vuokrasopimusta tai myy määräalaa kiinteistöllä 422-411-5-112 lämpölaitosta varten ja

2. todeta, että lämpölaitos tulee siirtää pois kaupungin alueelta 31.8.2023 mennessä.

Päätös Kaupunginhallitus päätti

1. ettei Lieksan kaupunki jatka määräalan vuokrasopimusta tai myy määräalaa kiinteistöllä 422-411-5-112 lämpölaitosta varten ja

2. todeta, että lämpölaitos tulee siirtää pois kaupungin alueelta 31.8.2023 mennessä.

Merkittiin, että tämän asian käsittelyn jälkeen kaupunginhallitus kävi keskustelun ajankohtaisista asioista. Susanna Saastamoinen poistui kokouksesta klo 16.33. Hannele Pöykkölä saapui kokoukseen klo 16.09 ja poistui kokouksesta klo 17.22. Seppo Kiiskinen poistui kokouksesta klo 18.01. Kokous päättyi klo 18.07.

Lisätietoja Elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti [susanna.saastamoinen\(at\)lieksa.fi](mailto:susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi)