

Kaupunginhallitus

Aika 17.06.2024 klo 15:30 - 18:33

Paikka Kokoushuone Pielinen, Pielisentie 3 / mahdollisuus osallistua etäyhteydellä

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 160	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 161	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 162	Esityslistan hyväksyminen	6
§ 163	Toimielinten pöytäkirjat	7
§ 164	Viranhaltijoiden päätökset	8
§ 165	Lieksan kaupungin lausunto metsästyslaissa säädetyistä poikkeusluvista annetun valtioneuvoston asetuksen 2 §, 4 § ja 5 §:n muuttamisesta ja karhukiintiöasetuksesta metsästysvuodelle 2024-2025	9
§ 166	Lieksan kaupungin lausunto maantieverkon nopeusrajoitusohjeen päivittämisen kriteerien vaikutuksista	11
§ 167	Lieksan kaupungin lausunto Juuan Ahmovaaran asemakaavan kaavaluonnokseen	14
§ 168	Lämpölaitoksen siirtäminen pois kaupungilta vuokratulta määräälalta 18.9.2024 mennessä Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen ja maanvuokralain 76 §:n mukaisesti	18
§ 169	Hiekkalan ranta-asemakaavan osittainen muutos, vireilletulo (OAS) ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen	37

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Väänänen Timo	15:30 - 18:33	puheenjohtaja	
	Turunen Pertti	15:30 - 18:33	1. varapuheenjohtaja	
	Saastamoinen Esko	15:30 - 18:33	2. varapuheenjohtaja	
	Karhinen Mirja	15:30 - 18:33	jäsen	
	Kortelainen Reijo	15:30 - 18:33	jäsen	esteellinen § 169
	Kärkkäinen Tarja	15:30 - 18:33	jäsen	
	Ponkilainen Matti	15:30 - 18:33	jäsen	
	Riikonen Maija	15:30 - 18:33	jäsen	
	Törnqvist Solja	15:30 - 18:33	jäsen	
	Taponen Matti	15:30 - 18:33	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja	
	Kiiskinen Seppo	15:30 - 18:33	kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja	
	Keronen Niko	15:30 - 18:33	kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja	
	Seppänen Pirre	15:30 - 18:33	esittelijä	
	Pöykkölä Hannele	17:07 - 18:14	talousjohtaja	
	Saastamoinen Susanna	15:30 - 17:07	elinvoimajohtaja	
	Leinonen Sari	15:30 - 18:33	pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

Timo Väänänen
puheenjohtaja

Sari Leinonen
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

§:t 160 - 169

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu Lieksassa 17.6.2024

Matti Ponkilainen
pöytäkirjantarkastaja

Maija Riikonen
pöytäkirjantarkastaja

Tämä pöytäkirja on allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä.
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Lieksan kaupungin verkkosivuilla
18.6.2024 alkaen.

pöytäkirjanpitäjä

Sari Leinonen

Kaupunginhallitus

§ 160

17.06.2024

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 160

Kuntalain 103 §:n mukaan toimielin on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Toimielimen kokous on laillinen, kun kokouskutsu on toimitettu toimielimen jäsenille vähintään kolme (3) päivää ennen kokousta.

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallitus

§ 161

17.06.2024

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 161

Kaupungin hallintosäännön 150 §:n mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Kokouksessa valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa, jotka tarkastavat pöytäkirjan pääsääntöisesti heti kokouksen jälkeen.

Päätösehdotus

Nimetään pöytäkirjantarkastajiksi Matti Ponkilainen ja Maija Riikonen.

Päätös

Nimettiin pöytäkirjantarkastajiksi Matti Ponkilainen ja Maija Riikonen.

Kaupunginhallitus

§ 162

17.06.2024

Esityslistan hyväksyminen

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 162

Päätösehdotus

Kokouksen esityslista hyväksytään kokouksen asialistaksi.

Päätös

Hyväksyttiin esityslista kokouksen asialistaksi.

Kaupunginhallitus

§ 163

17.06.2024

Toimielinten pöytäkirjat

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 163

Seuraavat kaupungin toimielimet olivat toimittaneet pöytäkirjansa kaupunginhallitukselle

- kaupunginhallituksen lupajaosto 6/6.6.2024
- yhteistyötoimikunta 3/7.6.2024

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus toteaa, etteivät pöytäkirjat aiheuta ottovaateita kaupunginhallituksen taholta.

Päätös

Kaupunginhallitus totesi, etteivät pöytäkirjat aiheuta ottovaateita kaupunginhallituksen taholta.

Kaupunginhallitus

§ 164

17.06.2024

Viranhaltijoiden päätökset

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 164

Viranhaltijapäätökset ajalta 6.6.-12.6.2024

- kaupunginjohtajan päätös § 20
- hallintojohtajan päätös §:t 40–41
- maankäyttöpäällikön päätös § 13
- ympäristönsuojelusihteerin päätös § 8

Viranhaltijapäätökset ovat luettavissa sähköisessä kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee päätökset tietoonsa saatetuksi ja toteaa, etteivät viranhaltijapäätökset aiheuta ottovaateita kaupunginhallituksen taholta.

Päätös

Kaupunginhallitus merkitsi päätökset tietoonsa saatetuksi ja totesi, etteivät viranhaltijapäätökset aiheuta ottovaateita kaupunginhallituksen taholta.

Kaupunginhallitus

§ 165

17.06.2024

Lieksan kaupungin lausunto metsästyslaissa säädetyistä poikkeusluvista annetun valtioneuvoston asetuksen 2 §, 4 § ja 5 §:n muuttamisesta ja karhukiintiöasetuksesta metsästysvuodelle 2024-2025

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 165
409/03.00.00.00/2024

Valmistelija

Kaupunginjohtaja

Maa- ja metsätalousministeriö on julkaissut kaksi lausuntopyyntöä, joista ei ole pyydetty Lieksan kaupungilta lausuntoa, mutta jotka koskettavat Lieksan aluetta olennaisesti. Toinen koskien metsästyslaissa säädetyistä poikkeusluvista annetun valtioneuvoston asetuksen 2 §, 4 § ja 5 §:n muuttamisesta ja toinen karhukiintiöasetuksesta metsästysvuodelle 2024–2025.

Lieksan kaupunki antaa tällä hallituksen päätöksellä oma-aloitteisen lausunnon molempiin hallituksen asetuseronnoksiin.

Lieksan kaupungin lausunto:

Valtioneuvoston asetus metsästyslaissa säädetyistä poikkeusluvista annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta (dl 18.6.):

Asetusmuutosta perustelevan muistion mukaan metsästyslain 41 §:ssä on toimivalta valtioneuvoston asetuksella säätää tarkemmin poikkeuslupan myöntämisessä noudatettavasta menettelystä, poikkeuslupaan liitettävistä määräyksistä, poikkeuslupan nojalla saadun saaliin ilmoittamisesta, poikkeuslupan ajallisesta kestosta ja poikkeamisen edellytysten arvioinnista. Erityisesti suurpetojen poikkeuslupiin liittyvä oikeuskäytäntö on tiukentunut ja etenkin metsästyslain 41 a §:n 3 momentin mukaisten poikkeuslupien myöntäminen on vaikeutunut. Tästä syystä on tarpeen selkiyttää tietyiltä osin 41 a §:n 1 momentin 1-3 kohtien mukaisten poikkeuslupien myöntämistä.

Lieksan kaupunki kannattaa esitettyjä lisäyksiä asetukseen, jotka ottavat poikkeuslupia harkintaprosessissa paremmin huomioon lajin kannan koon ja alueelliset ominaispiirteet. Lieksan kaupungin alueella on havaittu vuoden 2024 aikana, että karhukanta on kasvanut lupien vähyyden ja valitusprosessien aiheuttamana. Karhu hakeutuu myös useammin lähelle asutusta.

Lieksan kaupunki kannattaa myös asetukseen esitettyä seuraavaa lisäystä: ”Ennen 1 momentissa tarkoitetun poikkeuslupan myöntämistä on selvitettävä muiden tyydyttävien ratkaisujen mahdollisuus. Muuna tyydyttävänä ratkaisuna ei pidetä karhua, sutta, ilvestä ja ahmaa koskevan poikkeuslupan kohdalla yksilön tai yksilöiden loukuttamista tai nukuttamista ja siirtämistä toisaalle.” Muistiossa on hyvin perusteltu se, että etenkin karhun loukuttaminen, nukuttaminen ja siirtäminen voi olla vaarallista ja yksilö hakeutuu siirtämisen jälkeen takaisin.

Kaupunginhallitus

§ 165

17.06.2024

Lieksan kaupunki kannattaa myös sitä, että mikäli olosuhteista johtuen vahinkoa aiheuttavan yksilön tunnistaminen on mahdotonta, voidaan poikkeuslupa myöntää kohdentamatta yksilöön.

Maa- ja metsätalousministeriön asetus poikkeusluvan ja alueellisen kiintiön nojalla sallittavasta karhun metsästyksestä metsästysvuonna 2024—2025 (dl 26.6.)

Maa- ja metsätalousministeriö esittää karhujen metsästyskiintiöksi 224. Se on 44 karhua enemmän kuin edellisellä kaudella. Ministeriö toteaa, että karhukanta on kasvanut arvioiden noin 20 %. Erityisesti Pohjois-Karjalan alueella, johon Lieksa kuuluu, kanta on kasvanut, koska kannanhoidollista metsästystä ei tapahtunut vuonna 2022. Suomen karhukannan voidaan sanoa olevan vahva, eikä uhkaa lajille Suomessa tällä hetkellä ole. Kannanhoidollisella metsästyksellä voidaan ehkäistä karhujen aiheuttamia vahinkoja.

Lieksan kaupunki kannattaa ministeriön esitystä metsästyskiintiön kasvattamisesta. Kiintiö kasvaa arviolta sen, mitä arvioidaan olevan myös kannan kasvu edelliseen mittaukseen nähden. Jatkovalmistelussa olisi kuitenkin syytä arvioida onko edellinen kiintiö ollut liian alhainen, koska Pohjois-Karjalassa menetettiin yksi vuosi ja kantaa ei hoidettu.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää antaa esittelytekstin mukaiset lausunnot maa- ja metsätalousministeriölle.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti antaa esittelytekstin mukaiset lausunnot maa- ja metsätalousministeriölle.
Lisätietoja	Kaupunginjohtaja Pirre Seppänen, 040 1044 001, sähköposti pirre.seppanen(at)lieksa.fi
Jakelu	Maa- ja metsätalousministeriö

Kaupunginhallitus

§ 166

17.06.2024

Lieksan kaupungin lausunto maantieverkon nopeusrajoitusohjeen päivittämisen kriteerien vaikutuksista

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 166
410/00.04.04/2024

Valmistelija

Kaupunginjohtaja

Väylävirasto pyytää Lieksan kaupungilta lausuntoa maanteiden nopeusrajoitusohjeen päivityksessä esitetyn vaihtoehdon vaikutuksista.

Tausta

Väylävirastossa on käynnissä maanteiden nopeusrajoitusohjeen päivitys. Tavoitteena on, että nopeusrajoitusjärjestelmä on kokonaisuutena johdonmukainen ja linjassa nykyisten liikenne- ja ympäristöolosuhteiden kanssa. Siten ohjeella pyritään varmistamaan yhteneväinen palvelutaso eli saavutettavuus ja turvallinen liikenne koko maassa.

Liikenneympäristöön sopivat nopeusrajoitukset vaikuttavat eniten moottoriajoneuvoilla liikkuvien matka-aikoihin ja liikenneturvallisuuteen, mutta myös suojattomien liikkujien, kuten kävellen tai pyörällä liikkuvien, kokemaan turvallisuuden tunteeseen.

Liikenneturvallisuusstrategian mukaan Suomella on tavoitteena liikenneturvallisuuden nollavisio vuoteen 2050 mennessä eli 0 kuolemaa liikenteessä. Päivitettävän ohjeen muutokset ovat askel kohti tätä visiota.

Ohjeen päivittäminen ja Ruotsissa käytössä olevan 100 km/h nopeuskriteerin tarkastelu on kirjattu kansallisen liikenneturvallisuusstrategian toimenpiteeksi ja Väyläviraston vastuulle.

Ohjetyössä on keskitytty liikenneturvallisuusstrategian toimeksiannon mukaisesti 100 km/h nopeusrajoituksen kriteerien määrittelyyn, koska sillä nopeudella on valtakunnallisesti suuri vaikutus sekä liikenneturvallisuuteen että saavutettavuuteen.

Ohjeessa esitettyjen kriteerien perusteella valtakunnallisesti nopeusrajoitus laskisi 100 km/h:sta 80 km/h:aan noin 1800 kilometrillä. Tämä on 4,5 % siitä tieverkosta, joka ei ole yleisrajoituksen piirissä. Muutos kohdistuu teihin, joilla onnettomuusriski on kohonnut. Näitä teitä ovat vähäliikenteiset maantiet ja vilkasliikenteiset tiejaksot, joilla kohtaamisonnettomuusriski on kohonnut.

Muutokset jakautuvat maantieteellisesti tasaisesti ympäri Suomea, mutta kohdistuvat kilometrimäärällisesti eniten Lappiin, Pohjois-Pohjanmaalle ja Etelä-Pohjanmaalle johtuen näiden alueiden maanteiden kapeudesta ja käytäntöjen yhtenäistämisestä. Suurimmat vaikutukset liikennesuoritteiden näkökulmasta kohdistuvat kuitenkin vilkkaimmille teille. Vaikutukset maakuntakeskuksien saavutettavuuteen ovat pienet, suuri osa

Kaupunginhallitus

§ 166

17.06.2024

tienkäyttäjistä saavuttaa lähimmän maakuntakeskuksen edelleen alle tunnissa. Matka-aikaa muutos lisäisi kaupunkien välillä kahdesta viiteen minuuttia.

Liikenneturvallisuuhyötyinä muutos tarkoittaa 14,1 miljoonaa euron lisäsäästöä onnettomuuskustannuksina. Arvioitu kuolemien (3,8) ja vakavien loukkaantumisten (3,4) vuotuinen vähenemä on yhteensä noin 7. Aikavaikutuksina muutos tarkoittaa 12,5 miljoonan euron lisäkustannuksia.

Polttoainekustannuksina muutos tuo lisäsäästöä 4,1 miljoonaa euroa ja hiilidioksidipäästösäästöjä 0,4 miljoonaa euroa.

Liikenneturvallisuuhyödyt ovat siis aikakustannusmenetyksiä suuremmat. Kokonaisuudessaan positiivinen kustannusvaikutus on 6,1 miljoonaa euroa.

Väylävirasto pyytää lausuntoja päivitettävän maanteiden nopeusrajoitusohjeen vaikutuksista, joiden kautta tulee esille sidosryhmien tietoa ja näkökulmia liikenneturvallisuuteen ja nopeusrajoitusten vaikutuksiin. Lausunto pyydetään toimittamaan Lausuntopalvelu.fi:in kautta viimeistään 4.7.2024.

Lieksan kaupungin lausunto:

1. Millaisia vaikutuksia arvioitte suunnitelluilla maanteiden nopeusrajoitusten muutoksilla olevan toimintaanne (aikataulut, matka-ajat, koettu turvallisuus ja saavutettavuus, kävelyn ja pyöräliikenteen turvallisuus jne.)?

Lieksan kaupunki ei kannata esitettyä nopeusrajoitusten laskua maantiesuoksilla. Kaupunki korostaa sitä, että erityisesti kun mennään eteläisestä Suomesta kauemmas, on matka-ajat jo tälläkin hetkellä pitkiä. Itäisen Suomen kohdalla on taattava ihmisten ja elinkeinojen sujuva matka-aika, ei vaikeuttaa sitä entisestään. Rajan ollessa kiinni, on logistiikkaketjujen sujuvuutta pikemminkin parannettava etelän satamiin.

Lieksan kaupungin elinkeinojen kannalta tärkeään maantie 73 kohdalle Nurmes-Lieksa-Kontiolahti ei juuri esitetä laskua kuin mahdollisesti Enon kohdalle. Lieksan teollisuuden ja työntekijöiden liikkumisen kannalta maantie 73 100km/h kohdat ovat perusteltuja. Tie on riittävän leveä ja liikenne maltillista.

2. Mitä mieltä olette liikenneturvallisuuden parantamisesta nopeusrajoituksia muuttamalla? Millaisia muita keinoja ehdottaisitte ajatellen myös rajallisia rahallisia resursseja väyläverkon kehittämiseen?

Nopeusrajoitusten tulee olla sellaiset, jotka autoilija myös kokee perustelluksi ja oikeudenmukaisiksi. Jos hyvällä maantiellä on kuljettajan näkökulmasta perusteettoman alhainen nopeus, aiheuttaa se helposti ylinopeutta ja ohituksia, jotka luovat liikenteeseen riskitilanteita.

Kaupunginhallitus

§ 166

17.06.2024

Turvallisuuteen voidaan panostaa teiden kunnosta huolehtimalla, ohituskaistoilla, nopeusrajoitusvalvonnalla ja kaiteilla.

3. Miten maanteiden nopeusrajoitukset tukevat valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman asettamia tavoitteita ja alueenne liikennejärjestelmän kehittämisen suunnitelmia?

Lieksan ja Pielisen karjalan alueen tavoitteena on parantaa Itäisen Suomen saavutettavuutta. Nopeusrajoitusten lasku heikentää saavutettavuutta.

4. Muita huomioitasi, mitä?

-

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa esittelytekstin mukaisen lausunnon maantieverkon nopeusrajoitusohjeen päivittämisen kriteerien vaikutuksista.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa esittelytekstin mukaisen lausunnon maantieverkon nopeusrajoitusohjeen päivittämisen kriteerien vaikutuksista.

Lisätietoja

Kaupunginjohtaja Pirre Seppänen, 040 1044 001,
sähköposti pirre.seppanen(at)lieksa.fi

Jakelu

Väylävirasto / Lausuntopalvelu.fi

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 39
§ 167

22.01.2024
17.06.2024

Lieksan kaupungin lausunto Juuan Ahmovaaran asemakaavan kaavaluonnokseen

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 39

Valmistelija

Elinvoimajohtaja

Juuan kunnanhallitus on kokouksessaan 18.12.2023 § 235 päättänyt kuuluttaa vireille Ahmovaaran asemakaavatyön ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville 31.1.2024 saakka.

Asemakaavatyön tavoite painottuu erityisesti Ahmovaaran alueen elinkeinoelämän ja matkailun kehittämiseen. Pyrkimyksenä on tarkentaa asemakaavataso suunnittelussa oikeusvaikutteisen Koli-Ahmovaara osayleiskaavan 2040+ tavoitteita alueen matkailun ja muun maankäytön (mm. infra) kehittämiseksi ja osoittaa alueelle ns. tukitoimintoja ja -palveluja Kolin matkailualueen tarpeisiin. Tukitoiminnot ja toimintojen kehittäminen liittyvät esimerkiksi asumiseen, liikennöintiin sekä palveluelinkeinoihin. Muita asemakaavan tavoitteita ovat mm. vakituisen asumisen mahdollistaminen siten, että huomioidaan Kolin matkailuvisiassa matkailupalveluihin liittyvät työpaikkaennusteet sekä loma-asumisen mahdollistaminen ja kehittäminen osayleiskaavan mukaisilla RM- ja RA-alueilla.

Lausunto pyydetään toimittamaan Juuan kunnalle 31.1.2024 mennessä. Kuulutus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä Juuan kunnan internet-sivuilla <https://www.juuka.fi/vireilla-olevat-kaavat>.

Lieksan kaupungin lausunto:

Lieksan kaupunki pitää erinomaisena asiana, että Juuan kunta on aloittanut asemakaavan laatimisen Ahmovaaran alueesta. Asemakaavan laatiminen on looginen jatko Kolin vaikutusalueen strategiseen yleiskaavatyöhön 2040+ ja Koli-Ahmovaara 2040+ osayleiskaavatyöhön, sekä osaltaan edistää Juuan kunnan ja Lieksan kaupungin yhdessä tekemän ja hyväksymän Kolin matkailuvision 2050 toteuttamista.

Lieksan kaupunki pitää asemakaavan suunniteltua aluerajausta perusteltuna kokonaisuutena. Huomioiden valtatie 6 risteysalueen painotuksen eri kaavatasoilla, tulevassa asemakaavassa on ehdottomasti ratkaistava risteysalueen kehittämismahdollisuudet liikennemäärien yhä kasvaessa. Kolin matkailuvisiassa 2050 oli havainnointu liikennemäärien kasvuennusteita Koli-Ahmovaara-alueella, mikä on pystyttävä huomioimaan asemakaavassa.

Lieksan kaupungin mielestä kaavan aluerajaus on pidettävä esitetyn kaltaisena ja siihen on sisällytettävä ehdottomasti valtatie 6 itä- ja länsipuolet. Tällä aluerajauksella liikenteeseen liittyvät kokonaisuudet

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 39
§ 167

22.01.2024
17.06.2024

tulevat huomioitua myös Kuopio-Outokumpu-Polvijärvi-Koli-välin osalta, mikä tulee olemaan yksi liikenteellinen kasvusuunta Kolin matkailualueelle liikennöitäessä.

Ahmovaara-Koli välisten, yhtenäisten reittien varmistamiseksi reittilinjatukset tulee pystyä huomioimaan valmisteilla olevassa asemakaavassa.

Lieksan kaupunki pyytää harkitsemaan, onko lähtötietoihin perusteltua nostaa mukaan myös Maakuntakaava 2040 Heinäveden osa-alue, sillä ko. kaavassa on tuotu esiin erityisesti liikenteellisiä näkökulmia Heinäveden ja Kolin matkailualueen välillä.

Lieksan kaupunki on Juuan kunnan pyynnöstä nimennyt Ahmovaaran asemakaavatyöryhmään edustajan. Lieksan kaupunki pitää hyvänä, että kunnat työstävät asemakaavaa tiiviissä yhteistyössä koko Koli-Ahmovaaran matkailualueen palvelu- ja muun rakenteen kehittämisen huomioiden.

Kaupungilla ei ole muuta huomautettavaa Ahmovaaran asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Esittelijä	Vt. Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää antaa esittelytekstin mukaisen lausunnon Ahmovaaran asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
Päätös	Kaupunginhallitus päätti antaa esittelytekstin mukaisen lausunnon Ahmovaaran asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
Lisätietoja	Elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 167
870/10.02.03.00/2023

Valmistelija Elinvoimajohtaja

Juuan kunnanhallitus on kokouksessaan 20.5.2024 § 91 päättänyt asettaa nähtäville Ahmovaaran asemakaavan kaavaluonnoksen 30 päivän ajaksi. Lausunto tulee antaa viimeistään 5.7.2024 kirjaamo@juuka.fi.

Kaavaluonnoksen asiakirjat ovat nähtävillä Juuan kunnantalolla (Poikolantie 1, 83900 Juuka, 2. krs.), Ahmovaaran monitoimitalolla (Kolintie 27, 83950 Ahmovaara) sekä kunnan internet-sivuilla (<https://www.juuka.fi/vireilla-olevat-kaavat>).

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 39
§ 167

22.01.2024
17.06.2024

Asemakaavatyön tavoite painottuu erityisesti Ahmovaaran alueen elinkeinoelämän ja matkailun kehittämiseen. Pyrkimyksenä on tarkentaa asemakaavatason suunnittelussa oikeusvaikutteisen Koli-Ahmovaara osayleiskaavan 2040+ tavoitteita alueen matkailun ja muun maankäytön (mm. infra) kehittämiseksi sekä osoittaa alueelle ns. tukitoimintoja ja -palveluja Kolin matkailualueen tarpeisiin. Tukitoiminnot ja toimintojen kehittäminen liittyvät esimerkiksi asumiseen, liikennöintiin sekä palveluelinkeinoihin. Muita asemakaavan tavoitteita ovat mm. vakituisen asumisen mahdollistaminen siten, että huomioidaan Kolin matkailuvuorossa matkailupalveluihin liittyvät työpaikkaennusteet sekä loma-asumisen mahdollistaminen ja kehittäminen osayleiskaavan mukaisilla RM- ja RA-alueilla.

Lieksan kaupungin lausunto:

Lieksan kaupungin näkökannasta kaavaluonnoksen sisältö tukee hyvin Koli-Ahmovaara-matkailualueen kehittymismahdollisuuksia. Kaava mahdollistaa alueelle niin loma- kuin vakituista asumista, samoin kuin erityyppisen palvelurakenteen kehittymisen.

Tärkeää on kiinnittää huomiota edelleen moottorikelkka-, latu- ja muiden reittien yhtenäisyyteen kaava-alueella, ja siirtymäreitteinä Kolin kylälle.

Kaavaselostuksessa on huomioitu hyvin VT6:n ja Kolintien risteysalueen muutostarve tulevaisuudessa. Risteysalueen kehittämiseen on syytä varautua tulevaisuudessa eri vaihtoehdoin, ja kaavoitusprosessissa on tärkeää varmistaa, että erityyppiset risteysalueen vaihtoehdot (mm. kiertoliittymä) mahtuvat alueelle. Vaihtoehtotarkastelujen mukaan nykyinen LT-alue riittäisi eri vaihtoehtojen toteuttamiseen, mikä on koko matkailualueen kannalta olennaista.

Kaavamääräykset ovat osin yhtenäisiä Kolin asemakaavojen kanssa, mikä on alueen kehittämisen osalta positiivinen asia. Näin alueelle sijoittuvia asukkaita ja yrityksiä kohdellaan matkailualueella pääosin yhtenäisin käytäntein esimerkiksi luvituksessa.

Teknisenä huomiona pyydetään kiinnittämään huomiota EV-alueen merkintään kaavakartalla.

Lopuksi kaupunki toteaa, että kaavan eteneminen luonnosvaiheesta hyväksyntään on olennaista koko matkailualueen kehittymismahdollisuuksia ajatellen. Vahvistetut asemakaavat niin Ahmovaaran kuin Kolin kylänkin alueella varmistavat alueen jatkokehittämisen Kolin matkailuvuorossa 2050 tavoitteiden mukaisesti.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa esittelytekstin mukaisen lausunnon Juuan Ahmovaaran asemakaavan kaavaluonnokseen.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 39
§ 167

22.01.2024
17.06.2024

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa esittelytekstin mukaisen lausunnon Juuan Ahmovaaran asemakaavan kaavaluonnokseen.

Lisätietoja

Elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009,
sähköposti susanna.saastamoinen@lieksa.fi

Jakelu

Juuan kunta

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

**Lämpölaitoksen siirtäminen pois kaupungilta vuokratulta määräalalta 18.9.2024 mennessä
Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen ja maanvuokralain 76 §:n mukaisesti**

Kaupunginhallitus 6.3.2023 § 93

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 kaavamutosta 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

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

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 lämpölaitostoimintaan tulisi tehdä kaavamuutoksella. Lämpölaitoksen pysyvän sijoittamisen varmistamiseksi kaavamerkintä tulisi olla EN tai ET. Viranhaltijapäätöksillä on lisäksi jo jatkettu kyseisen määräalan vuokrasopimusta useassa eri päätöksessä. 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 siirtää 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,

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus 3.4.2023 § 133

Valmistelija

Elinvoimajohtaja

██████ on ███████ valtuuttamana tehnyt oikaisuvaatimuksen koskien Lieksan kaupunginhallituksen 6.3.2023 tekemää päätöstä § 93. Päätös koskee 720 m2 määräalan vuokrasopimuksen jatkamista tai myymistä kiinteistöllä 422-411-5-112 (lämpölaitos). Kaupunginhallitus päätti:

1. ettei Lieksan kaupunki jatka määräalan vuokrasopimusta tai myy määräalaan kiinteistöllä 422-411-5-112 lämpölaitosta varten; ja
2. todeta, että lämpölaitos tulee siirtää pois kaupungin alueelta 31.8.2023 mennessä.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt oikaisuvaatimuksessaan, että kaupungin tavoite siirtää lämpölaitos pois kyseiseltä maa-alueelta ei perustu lailliseen kantaan, ja siten kaupunginhallituksen päätös 6.3.2023 § 93 tältä osin on laiton ja kumottava. Oikaisuvaatimuksen tekijä on siis vaatinut kaupunginhallituksen päätöksen 2. osan kumoamista. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä on oikaisuvaatimuksessaan todennut, että ”meille sopii, että kyseisestä määräalasta tehdään pitkäaikainen vuokrasopimus tai, että kaupunki myy meille kyseisen määräalan”. Näin ollen oikaisuvaatimuksesta on tulkittavissa, että sen tekijä vaatii oikaisua myös kaupunginhallituksen päätöksen kohtaan 1, vaikka oikaisuvaatimuksessa ei erikseen todeta, että oikaisua vaadittaisiin myös tältä osin.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa useisiin päätöksiin ja muihin asiapapereihin, samoin kuin pidättää oikeuden tehdä asiasta myös rikostutkintapyynnön virka-aseman väärinkäytöstä. Saapunut oikaisuvaatimus hallituksen oheismateriaalina.

Lämpölaitoksen alue on alun perin ollut vuokralla Zander Port Oy:llä. Lieksan kaupunginhallitus päätti 19.2.2018 § 70 Lieksan kaupungin ja Zander Port Oy:n välisten maanvuokrasopimusten purkamisesta. Kaupunginhallituksen päätöksen perustelujen mukaisesti maanvuokrasopimukseen on kirjattu, että sopimus voidaan purkaa kesken sopimuskauden molempien sopijapuolien yksimielisellä päätöksellä. Yksimielinen päätös vuokrasopimusten purkamisesta on syntynyt neuvottelussa 6.2.2018, johon on kirjattu, että ”kaupunginhallituksen 19. päivän kokoukseen valmistellaan kaikkien vuokrasopimusten irtisanominen”. Maanvuokrasopimus on siis tuolloin purettu ja uudesta sopimuksesta on neuvoteltu yksityishenkilön ███████ kanssa, jonka omistukseen lämpölaitos siirtyi.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

Lämpölaitostontin vuokrasopimus on allekirjoitettu [REDACTED] kanssa 11.4.2018. Palaverissa 8.1.2019 kaupunki esitti Kolin Lotus Oy:n edustajalle ([REDACTED]), että samalla kun kylpylän ja hotellin aluetta rakennetaan tulisi lämpövoimala saada nyt keskusteluissa oleville Kolin Lotuksen vuokra-alueille pois AO-tontilta. Kolin Lotus Oy:n edustaja ([REDACTED]) suhtautui asiaan lähtökohtaisesti myönteisesti, sillä lämpövoimala on laatalle rakennettu siirtokelpoinen yksikkö, eikä sen siirtäminen ole erityisen haastava tehtävä.

Kaupungin ja [REDACTED] välinen vuokrasopimus on alun perin tehty vain yhden vuoden määräajaksi, alkaen siis 11.4.2018. Sopimuksessa on todettu (kohta "Käyttötarkoitus"), että voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueen käyttötarkoituksena on erillispientalojen korttelialue (AO) ja rantaosayleiskaavassa matkailupalvelujen alue (RM) ja että "Lieksan kaupunki tutkii tämän vuokrasopimuksen voimassa ollessa mahdollisuudet asemakaavan muutoksiin. Kaavanmuutoksen laatimiskustannukset tulevat vuokralaisen maksettaviksi." Näin ollen heti ensimmäisestä vuokrakaudesta alkaen on ollut selvää, että vuokrasopimus tehdään vain lyhyeksi ajaksi. Lisäksi kaupunki on tuonut esiin sen, että alueen käyttötarkoituksena on erillispientalojen korttelialue (AO) ja rantaosayleiskaavassa matkailupalvelujen alue (RM), eikä lämpölaitos siten lähtökohtaisesti sovellu alueelle. Kaupunki on sitoutunut tutkimaan vuokrasopimuksen voimassa ollessa mahdollisuudet asemakaavan muutoksiin, mutta kaupunki ei kuitenkaan ole ilmaissut millään tavoin, että se tulisi muuttamaan kaavaa.

Vuokrasopimuksen jatkamiset on tehty korkeintaan yhden vuodeksi kerrallaan. Vuokrasopimus ja sen jatkamiset ovat kaikki olleet määräaika-isiä. Vuokrasopimuksen ja sen jatkopäätösten valossa on siten selvää, että kaupunki on voinut päättää olla jatkamatta vuokrasopimusta.

Asiassa on syytä erikseen arvioida luottamuksensuojaperiaatteen merkitystä, koska vuokrasopimuksessa on mainittu, että kaupunki tutkii sopimuksen voimassa ollessa mahdollisuudet kaavan muutoksiin. Vuokrasopimuksen jatkamista koskevista päätöksistä on tuotu esiin se, että kaupungin tavoitteena on se, että lämpölaitos siirtyy alueelta pois ja että vuokrasopimusta on jatkettu vain siksi, että viereisten hotelli- ja kylpyläalueiden rakentaminen ei ole edennyt tavoitellulla tavalla ja siksi lämpölaitokselle ei ole vielä tiedossa uutta sijoituspaikkaa. Päätöksistä käy siten selkeästi ilmi se, että kaupungin pyrkimyksenä on ollut se, ettei alueen vuokraamista [REDACTED] enää jatketa ja lämpölaitos tulee siirtää muualle. Myös alkuperäisen vuokrakauden päättyessä käydyissä kaupungin ja Kolin Lotus Oy:n välisissä neuvotteluissa kaupunki on tuonut esiin, että samalla kun kylpylän ja hotellin aluetta rakennetaan, tulisi lämpövoimala saada pois AO-tontilta. Neuvotteluissa Kolin Lotus Oy:n edustaja ([REDACTED] eli oikaisuvaatimuksen tekijä) suhtautui asiaan lähtökohtaisesti myönteisesti, sillä lämpövoimala on laatalle rakennettu siirtokelpoinen yksikkö, eikä sen siirtäminen ole erityisen haastava tehtävä. Voidaan todeta, ettei oikaisuvaatimuksen tekijälle ole voinut syntyä perusteltua odotusta siitä, että vuokrasuhdetta jatketaan tai siitä, että

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

lämpölaitoksen toiminta alueella voisi jatkua. Kaupunki on ainoastaan luvannut tutkia kaavamuutoksen mahdollisuutta, mutta ei ole luvannut muuttaa kaavaa. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei siten voi vedota asiassa luottamuksensuojaperiaatteeseen. Näin ollen kaupungin päätös olla jatkamatta vuokrasopimusta on lainsäädännön mukainen.

Alueen myynnin osalta aineistosta ei ole millään tavalla pääteltävissä, että kaupunki olisi lupautunut myyntiin. Näin ollen kaupungin päätös olla myymättä aluetta oikaisuvaatimuksen tekijälle on myös lainsäädännön mukainen. Kaupungilla on vuokranantajana oikeus vaatia lämpölaitoksen siirtämistä pois alueelta vuokrasopimuksen päätyttyä (maanvuokralain 76 §:n 2 mom.). Kaupunginhallituksen päätös on tältäkin osin lainsäädännön mukainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vedonnut oikaisuvaatimuksessaan myös Zander Port Oy:n saamiin rakennuslupa- ja poikkeamislupa- (Lieksan kaupungin rakennustarkastajan päätös 14.11.2013 § 329 rakennusluvasta ja Lieksan ja Nurmeksen kaupunkien rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 16.9.2014 § 90 poikkeamisluvasta). Näiden lupien osalta voidaan todeta, että ne ovat koskeneet vain lämpölaitoksen rakentamista alueelle, eikä niillä ole merkitystä maanvuokran tai alueen myynnin osalta. Lupapäätökset eivät myöskään anna aihetta olettaa, että kaupunki olisi sitoutunut alueen kaavan muuttamiseen.

Yhteenvedona kaupunki toteaa, että kaupungin ja [REDACTED] välisen vuokrasopimuksen ja kaupungin vuokrasopimuksen jatkamisesta tekemien päätöstä valossa on selvää, että kyse on ollut määräaikaisesta sopimuksesta. Kun kyse on määräaikaisesta vuokrasopimuksesta, lähtökohtaisesti vuokrasuhde päättyy sopimuksen päätyttyä. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta jatkaa määräaikaisen vuokrasopimuksen voimassaoloa, vaikka vuokralainen sitä vaatisi. Maan omistajalla ei lähtökohtaisesti ole myöskään mitään velvollisuutta myydä maata vuokralaiselle. Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimuksille ei siksi ole ainakaan vuokrasopimuksesta johtuvia lainsäädäntöön perustuvia perusteluja, eikä kaupunginhallituksen päätöksen muuttamiselle ole vuokrasopimuksesta johtuvaa tarvetta.

Ainoastaan luottamuksensuojaperiaate voisi antaa aihetta tarkastella asiaa toisin. Kuten edellä on todettu, [REDACTED] ei kuitenkaan ole voinut asiassa syntyä sellaisia oikeutettuja odotuksia, joita luottamuksensuojaperiaatteella suojattaisiin. Näin ollen oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimuksille ei ole luottamuksensuojaperiaatteenkaan kannalta riittäviä perusteluja, eikä kaupunginhallituksen päätöksen muuttamiselle ole tarvetta myöskään tällä perusteella.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vedonnut oikaisuvaatimuksessaan myös Koli-Ahmoaara osayleisakaava 2040+ siten, ettei kaupunki olisi muuttanut kaavassa lähialueen erillispientalojen (AO) korttelin käyttötarkoitusta. Väittäminen on virheellinen, sillä lainvoiman saaneessa Koli-Ahmoaara osayleiskaavassa 2040+ alue on RMP-1 -aluetta. Kaavamerkintä on

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

Matkailuelinkeinojen alue: Alue varataan monipuolisten matkailupalvelujen rakentamiseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava liikennejärjestelyjen toimivuus ja turvallisuus, esteettömyys, rakennusten ja rakennelmien sovittaminen maisemaan, luonnonympäristön laadun säilyminen ja vesihuollon järjestäminen. Alueella ei ole sallittu ympärivuotinen asuminen.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn yhteydessä on kuitenkin syytä korjata kaupunginhallituksen päätöksen perusteista virheellinen viittaus maanvuokralain 52 §:ään. [REDACTED] kanssa tehdyn vuokrasopimuksen jatkamista koskevien päätösten mukaan vuokrasopimusta on jatkettu entisin ehdoin. Kyse on ollut koko ajan maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamasta muusta maanvuokrasta. Maanvuokralain 73 §:n mukaan muun maanvuokran kohdalla vuokrasopimus on tehtävä määräajaksi, enintään sadaksi vuodeksi, tai toistaiseksi. Kaupunginhallituksen päätöksessä 6.3.2023 § 93 perusteluissa oleva maininta siitä, että maanvuokralain 52 §:n mukaan kaupunki ei voi vuokrata aluetta 20 vuodeksi, kuten vuokralainen on pyytänyt, vaan vuokra-ajan tulisi olla minimissään 30 vuotta, on siten ollut virheellinen. Maanvuokralain 52 § ei koske muuta maanvuokraa (maanvuokralain 72 §). Tällä ei kuitenkaan ole vaikutusta päätöksen lopputulokseen, eli itse päätöstä ei tämän takia tarvitse muuttaa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen ja
2. todeta, että vaikka kaupunginhallituksen päätöksessä on ollut virheellinen viittaus maanvuokralain 52 §:ään, ja kyse on maanvuokralain 72 §:n tarkoittamasta muusta maanvuokrasta, ei tällä ole vaikutusta päätöksen lopputulokseen eli itse päätöstä ei tarvitse muuttaa.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen ja
2. todeta, että vaikka kaupunginhallituksen päätöksessä on ollut virheellinen viittaus maanvuokralain 52 §:ään, ja kyse on maanvuokralain 72 §:n tarkoittamasta muusta maanvuokrasta, ei tällä ole vaikutusta päätöksen lopputulokseen eli itse päätöstä ei tarvitse muuttaa.

Lisätietoja

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

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

Valmistelija

Elinvoimajohtaja

Lieksan kaupunginhallituksen päätöksestä 3.4.2023 § 133 on valitettu Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Itä-Suomen hallinto-oikeus on 10.5.2023 toimittanut kaupungille lausunto- ja asiakirjapyyntöä valitukseen liittyen. Kaupunkia kehoitetaan

1. antamaan lausuntonsa asiassa,
2. vastaamaan valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausumaan esitetystä selvityksestä ja
3. toimittamaan kaikki vallituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat ja muu tarvittava selvitys.

Lausunto ja pyydetty asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 9.6.2023. Lausunnon toimittamisen yhteydessä on mainittava asian diaarinumero 913/2023.

Lausunto

Lieksan kaupunki esittää hallinto-oikeudelle lausuntonaan seuraavaa ja toimittaa valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lieksan kaupunki pyytää jäljempänä esitettäviin perustein valituksen hylkäämistä perusteettomana.

Valituksen keskeinen sisältö

Valittaja [REDACTED] vaatii, että hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen, koska päätös on syntynyt vastoin hallintolain säännöksiä. Valittaja vaatii lisäksi, että hallinto-oikeus kieltää päätöksen täytäntöönpanon, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Valituksen mukaan Valittaja omistaa Lieksan kaupungissa lämpölaitoksen, jonka rakentamiseen kaupunki on myöntänyt poikkeusluvan. Lämpölaitos on rakennettu nykyisen Kolin Lotus Oy:n omistaman ja vuonna 2015 valmistuneen kylpylän lämpötuotantoa varten. Lämpölaitoksen kapasiteetti varattiin riittävän suureksi siten, että sillä pystytään lämmittämään myös Kolin Lotus Oy:n naapurikiinteistölle suunniteltu hotelli.

Valittajan maanvuokrasopimusta lämpölaitoksen alueesta on jatkettu määräaikaisena vuoden pituisissa jaksoissa 11.4.2018 alkaen niin, että viimeinen määräaikainen vuokrasopimus on tehty päättymään 28.2.2023. Ennen tätä lämpölaitoksen omisti Zander Port Oy, joka oli tehnyt alueesta 20 vuoden vuokrasopimuksen kaupungin kanssa 2.9.2014 alkaen. Valittajan mukaan kaupunki oli tuohon aikaan ottanut vastuulleen kaavamuutoksen vuokralaisen kustannuksella.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

Valittajan käsityksen mukaan valituksenalaista päätöstä, jolla kaupunginhallitus päätti olla jatkamatta Valittajan kanssa tehtyä maanvuokrasopimusta, on perusteltu sillä, ettei lämpölaitos soveltuisi kaavan perusteella sille alueelle, mihin se on poikkeusluvalla saatu rakentaa. Valituksen mukaan kaavaan ei ole tehty muutoksia, mistä syystä kaupunginhallituksen päätöstä maanvuokrasopimuksen jatkamatta jättämisestä ja rakennuksen siirrosta ei voida perustella kaavan vastaisuudella.

Valittajan mukaan maanvuokrasopimuksessa kaupunki on sitoutunut tutkimaan maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana mahdollisuudet asemakaavan muutoksiin. Edelleen Valittajan mukaan kaupunki on sitoutunut etsimään lämpölaitokselle uuden paikan. Valittajalla on oikeus luottaa saamaansa poikkeuslupa-an lämpölaitoksen alueen soveltuvuudesta lämpölaitokselle sekä oikeuteen luottaa siihen, että kaupunki etsii lämpölaitokselle soveliaan paikan.

Valituksen oikeudellinen arviointi

Tausta

Lieksan kaupunki myönsi rakennustarkastajan päätöksellä 14.11.2013 § 329 Zander Port Oy:lle rakennusluvan lämpökontin rakentamiseen. Lieksan ja Nurmeksen teknisen viraston maankäyttöpäällikkö päätti 17.6.2014 § 26 maa-alueen (200 m²) vuokraamisesta Zander Port Oy:lle kiinteistölle 422-411-5-112 lämpölaitoksen sijoittamista varten. Päätöksen mukaan alueen kaavaa tullaan muuttamaan yhtiön kustannuksella siten, että AO-korttelialueesta erotetaan lämpölaitoksen rakentamisen mahdollistava alue.

Zander Port Oy haki muutosta maa-alueen vuokraamista koskevaan päätökseen vuokrattavan alueen laajuutta koskien. Muutoksenhaun johdosta Lieksan ja Nurmeksen teknisen viraston maankäyttöpäällikkö päätti 19.6.2014 § 27 suurentaa vuokrattavaa aluetta n. 480 m² asti. Päätöksessä toistettiin kaavan muuttamisen osalta aiemmassa päätöksessä todettu.

Vuokrasopimus Lieksan kaupungin ja Zander Port Oy:n välillä allekirjoitettiin 2.9.2014. Sopimuksen mukaan alue vuokrataan maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamana muuna maanvuokrana lämpölaitoksen sijoituspaikaksi. Sopimuksen mukaan (kohta "Käyttötarkoitus") "voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueen käyttötarkoituksena on erillispientalojen korttelialue (AO), mutta alueelle on laadittava ranta-asemakaavan muutos, jossa tämän vuokra-alueen erilainen käyttötarkoitus otetaan huomioon. Kaavanmuutoksen laatimiskustannukset tulevat vuokralaisen maksettaviksi". Sopimuksessa sovittiin vuokra-ajaksi 20 vuotta, alkaen 1.9.2014. Sopimuksen mukaan vuokraoikeuden siirto kolmannelle on sallittu vain vuokranantajan erillisellä luvalla (kohta 6 Vuokraoikeuden siirto). Sopimuksen mukaan sopimus

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

voidaan purkaa kesken sopimuskauden vain molempien sopijapuolten yksimielisellä päätöksellä (kohta 7 Sopimuksen purkaminen).

Lieksan ja Nurmeksens teknisen viraston maankäyttöpäällikkö päätti 16.9.2014 § 30 lämpölaitosalueen leventämisestä nykyiseen 720 m² ja tätä koskevasta lisäyksestä vuokrasopimukseen. Samana päivänä 16.9.2014 Lieksan ja Nurmeksens kaupunkien rakennus- ja ympäristölautakunta päätti § 90 maankäyttö- ja rakennuslain 171–174 §:ssä tarkoitettusta poikkeamisluvasta kaavamääräyksestä (AO erillispientalojen korttelialue) lämpökeskuksen rakentamiseksi alueelle.

Zander Port Oy myi lämpölaitoksen 17.1.2017 kauppakirjalla nykyiselle omistajalle. Tämän jälkeen kaupungin, Zander Port Oy:n ja Kolin Lotus Oy:n välillä käytiin neuvottelut 6.2.2018, joissa todettiin, että Zander Port Oy on haettu konkurssiin ja että lämpölaitos on myyty yhdelle Kolin Lotus Oy:n omistajista, eli Valittajalle. Neuvotteluissa todettiin edelleen, että lämpölaitoksen uusi omistaja haluaisi ensisijaisesti ostaa lämpölaitoksen maa-alueen kaupungilta, toissijaisesti vuokrata sen.

Neuvottelujen jälkeen kaupunginhallitus päätti 19.2.2018 § 70 kaupungin ja Zander Port Oy:n välisten maanvuokrasopimusten purkamisesta. Päätöksen perustelujen mukaan maanvuokrasopimukseen on kirjattu, että sopimus voidaan purkaa kesken sopimuskauden sopijapuolten yksimielisellä päätöksellä. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan yksimielinen päätös on syntynyt neuvottelussa 6.2.2018.

Kaupungin ja Zander Port Oy:n välisten vuokrasopimusten purkamisen jälkeen kaupunki ja Valittaja allekirjoittivat maa-alueen vuokrasopimuksen 11.4.2018. Alue vuokrattiin jälleen maanvuokralain 5 luvun tarkoittamana muuna maanvuokrana lämpölaitoksen sijoituspaikaksi. Sopimuksen mukaan (kohta ”Käyttötarkoitus”) ”voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueen käyttötarkoituksena on erillispientalojen korttelialue (AO) ja ranta-osayleiskaavassa matkailupalvelujen alue (RM). Lieksan kaupunki tutkii tämän vuokrasopimuksen voimassa ollessa mahdollisuudet asemakaavan muutoksiin. Kaavanmuutoksen laatimiskustannukset tulevat vuokralaisen maksettaviksi”. Sopimuksen mukainen vuokra-aika on yksi (1) vuosi alkaen 11.4.2018.

Lieksan kaupungin ja Kolin Lotus Oy:n välillä järjestettiin palaveri 8.1.2019 liittyen maa-alueiden vuokraamiseen Kolin Lotus Oy:lle ja tonttien rakentamissuunnitelmaan (hotellin rakentaminen ja kylpylän laajennus). Keskustelussa nostettiin esiin myös Valittajan omistaman lämpökeskuksen sijainti läheisellä AO-tontilla. Kaupunki esitti Kolin Lotus Oy:n edustajalle, että samalla kun kylpylän ja hotellin aluetta rakennetaan, tulisi lämpövoimala saada Kolin Lotuksen vuokra-alueille pois nykyiseltä AO-tontilta. Kolin Lotus Oy:n edustaja suhtautui asiaan lähtökohtaisesti myönteisesti, sillä lämpövoimala on laatalle rakennettu siirtokelpoinen yksikkö, eikä sen siirtäminen ole erityisen haastava tehtävä.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

Maankäyttöpäällikkö päätti 20.2.2019 § 41 lämpölaitoksen maanvuokrasopimuksen jatkamisesta entisin ehdoin yhdellä (1) vuodella 11.4.2019 alkaen. Päätöksen mukaan vuokrasopimus päättyy 10.4.2020, mihin mennessä lämpölaitos on siirrettävä uuteen Lieksan kaupungin hyväksymään sijaintiin.

Maankäyttöpäällikkö päätti 10.3.2020 § 8 toisen kerran lämpölaitoksen maanvuokrasopimuksen jatkamisesta entisin ehdoin yhdellä (1) vuodella 11.4.2020 alkaen. Päätöksen mukaan kaupungin tavoite on siirtää lämpölaitos uuteen sijaintiin, mutta alueen rakentaminen ei ole edennyt tavoitellulla tavalla ja siirron kohde ei ole vielä tiedossa.

Maankäyttöpäällikkö päätti 9.4.2021 § 6 kolmannen kerran lämpölaitoksen maanvuokrasopimuksen jatkamisesta entisin ehdoin ajalle 11.4.2021-27.2.2022. Päätöksen mukaan kaupungin tavoite on siirtää lämpölaitos kaupungin maalta uuteen sijaintiin, mutta viereisten hotelli- ja kylpyläalueiden rakentaminen ei ole edennyt tavoitellulla tavalla ja siirron kohde ei ole vielä tiedossa. Päätöksen perusteluissa on todettu lisäksi, että vuokra-aika yhteensovitetään viereisen hakijan vuokra-alueen hotellihankkeen rakentamisvelvoitteiden määräpäivään ja että vuokra-aika liittyy myös alueen kokonaiskehityksen tavoitteisiin.

Maankäyttöpäällikkö päätti 23.2.2022 § 6 viimeisen kerran lämpölaitoksen maanvuokrasopimuksen jatkamisesta entisin ehdoin yhdellä (1) vuodella siten, että vuokra-aika päättyy 27.2.2023. Päätöksen mukaan kaupungin tavoitteena on, että lämpölaitos siirtyy uuteen sijaintiin. Lämpölaitosten toimintaan liittyvien alueiden rakentaminen ei ole kuitenkaan edennyt tavoitellulla tavalla ja siirron kohde ei ole vielä tiedossa.

Valittaja haki 11.2.2023 lämpölaitoksen vuokrasopimuksen jatkamista 20 vuodella tai kyseisen määräalan myymistä. Kaupunginhallitus päätti 6.3.2023 § 93:

- 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.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan 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 siirtää lämpölaitos yrityksen omalle kiinteistölle alkuperäisen pohja-ajatuksen mukaisesti. Edelleen päätöksessä todetaan, että lämpölaitoksen pysyvä sijoittaminen alueelle tulisi ratkaista asemakaavamuutoksella, eikä kaupungin ole tarkoituksenmukaista aloittaa asemakaavamuutosta tämän takia.

Valittaja haki oikaisua kaupunginhallituksen päätökseen.

Oikaisuvaatimuksessa on todettu, että lämpölaitos sijaitsee määräalalla

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

luvanvaraisesti. Oikaisuvaatimuksen mukaan edellinen toimija myi lämpölaitoksen nykyiselle omistajalle ja osapuolet sopivat neuvotteluissa 6.2.2018 järjestelystä, jossa kyseinen määräala vuokrataan uudelle omistajalle. Ensisijaisesti nykyinen omistaja esitti määräalan ostamista itselleen.

Kaupunginhallitus hylkäsi oikaisuvaatimuksen valituksenalaisella päätöksellä 3.4.2023 § 133. Päätöksessä todetaan, että kaupungin ja Valittajan välisen vuokrasopimuksen ja kaupungin vuokrasopimuksen jatkamisesta tekemien päätösten valossa on selvää, että kyse on ollut määräaikaisesta sopimuksesta. Kun kyse on määräaikaisesta sopimuksesta, lähtökohtaisesti vuokrasuhde päättyy sopimuksen päättyttyä. Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta jatkaa määräaikaisen vuokrasopimuksen olemassaoloa, vaikka vuokralainen sitä vaatisi. Maan omistajalla ei lähtökohtaisesti ole myöskään mitään velvollisuutta myydä maata vuokralaiselle.

Soveltuvan lainsäädännön tarkastelu

Maanvuokralaki

Maanvuokralain (258/1966) 22 §:n 1 momentin mukaan, milloin vuokrasopimus on tehty määrätyksi ajaksi, päättyy vuokrasuhde vuokrakauden kuluttua ilman irtisanomista.

Maanvuokralain 76 §:n 2 momentin mukaan, jos vuokramies on rakentanut vuokra-alueelle rakennuksen tai laitoksen, on vuokranantajalla, jollei toisin ole sovittu, oikeus lunastaa rakennus tai laitos 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli hän ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut. Milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja pantava niiden paikka kuntoon. Vuokranantajalla on muussa tapauksessa oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia niiden paikan kuntoonpanosta.

Hallintolaki ja luottamuksensuojaperiaate

Hallintolain (434/2003) 6 §:ssä säädetään viranomaisen harkintavaltaa ohjaavista hallinnon oikeusperiaatteista. Lainkohdan mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Lainkohdan viimeinen lause sisältää niin sanotun luottamuksensuojaperiaatteen. Lainkohdan esitöiden (HE 72/2002 vp. 6 §:n yksityiskohtaiset perustelut) mukaan luottamuksen suojaamisen

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

keskeisenä sisältönä on, että yksityisten tulee voida luottaa viranomaisten toiminnan oikeellisuuteen ja virheettömyyteen sekä viranomaisten tekemien hallintopäätösten pysyvyyteen. Periaatteen soveltamisessa on kysymys siitä, millä edellytyksillä yksityinen oikeussubjekti voi luottaa julkista valtaa käyttäen tehdyn päätöksen pysyvyyteen ja minkälainen turva tällä on viranomaisten toiminnan odottamattomia muutoksia vastaan.

Lainkohdan esitöissä todetaan, että luottamuksen suojaaminen rajoitettaisiin koskemaan oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Tämä edellyttää, että suojaamisen kohteena olevat odotukset voidaan perustaa viime kädessä johonkin oikeusjärjestyksen kokonaisuuden keskeisistä ainesosista, joita ovat lainsäädäntö, yleiset oikeusperiaatteet ja kansainväliset sopimukset. Säännöshedotuksessa tarkoitettuna oikeutettuna odotuksena ei pidettäisi pelkkiä oletettuja taloudellisia odotuksia. Näin esimerkiksi viranomaisten esittämät käsitykset tai lupaukset hallinnon asiakkaille eivät saa aikaan sellaista oikeudellisesti perusteltua odotusta, johon voitaisiin vedota. Luottamuksen suojan arviointi perustuu viime kädessä tapauskohtaiseen harkintaan, jossa yksityisen luottamusta tulee punnita suhteessa julkiseen etuun.

Oikeuskirjallisuudessa on todettu luottamuksensuojaperiaatteesta, että vilpittömässä mielessä toimineen ja toimivan yksityisen tulee voida luottaa siihen, että viranomaisen toiminta ei yllättäen tai ainakaan takautuvasti muutu siltä osin kuin se vaikuttaa yksityisen oikeuteen tai etuun rajoittavasti tai muuten negatiivisesti. Luottamuksensuojan tavoitteena ei toisaalta ole muodostaa saavutettuja oikeuksia sen paremmin kuin pysyttää kerran tehtyä hallintopäätöstä täysin muuttumattomaksi. Siten viranomaisen voi perustellusta syystä esimerkiksi muuttaa vakiintunutta ratkaisukäytäntöään. Toisaalta myönnetty lupa tai etuus voidaan myös peruuttaa tai sitä voidaan muuttaa, jos tällaiselle päätökselle on lainmukaiset perusteet (Yleinen hallinto-oikeus, Mäenpää, 2017, s. 167–171).

Oikeuskäytännössä hallinnon asiakas on saanut luottamuksensuojaa esimerkiksi viranomaisen virheellisesti ilmoittamia määräaikoja kohtaan. Esimerkiksi asiassa KHO:2021:16 rakennusluvan hakijalla oli oikeus luottaa viranomaisen virheellisesti ilmoittamaan päivämäärään muutoksenhakuajan päättymiselle. Lisäksi ratkaisussa KHO:2006:90 arvioitiin oikeutta luottaa viranomaisen internetsivuilla olevaan tietoon toimivaltaisesta viranomaisesta. Kyseisessä tapauksessa henkilö oli Suomen ulkoasiainministeriön internetsivuilla saamansa ohjeen mukaisesti toimittanut ennen 22-vuotispäiväänsä Düsseldorfin kunniapääkonsulaatille ilmoituksen halustaan säilyttää Suomen kansalaisuutensa. Kansalaisuuslain mukaan kyseinen ilmoitus tulee toimittaa ennen 22 ikävuoden täyttämistä, mutta kunniapääkonsulaatti ei ole laissa tarkoitettu toimielin, jolle ilmoitus tulee tehdä. Korkein hallinto-oikeus katsoi kuitenkin, että näissä olosuhteissa henkilö on voinut luottaa siihen, että hänen tahdonilmaisunsa halustaan säilyttää Suomen kansalaisuus on tullut toimitetuksi ajoissa toimivaltaiselle viranomaiselle.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

Edellä mainituissa tapauksissa kyse on ollut lainsäädännöstä seuraavasta määräajasta ja henkilölle lain nojalla kuuluvasta oikeudesta, joiden noudattamista koskevat viranomaisen ohjeet ovat olleet virheellisiä. Näissä tapauksissa oikeutetut odotukset ovat hallintolain esitöiden mukaisesti perustettavissa lainsäädäntöön, jossa määräajoista ja oikeudesta säädetään ja siihen, että viranomainen tulkitsee näitä lakeja oikein. Sen sijaan oikeuskäytännössä on katsottu, että viranomaisen antama neuvo tai käsitys asian lopputuloksesta ei muodosta oikeutettuja odotuksia sellaisen etuuden saamiseen, jonka osalta lainsäädännössä asetetut edellytykset eivät täyty.

Esimerkiksi ratkaisussa 1.10.2014/2926 korkein hallinto-oikeus arvioi oikeutettujen odotusten syntymistä liittyen kunnan viranomaisen antamaan neuvontaan rakennusvaiheessa. Kunnan rakennusvalvonta oli rakennuslupaa haettaessa kunnassa tuolloin noudatetun käytännön mukaisesti ohjeistanut hakijaa hakemaan ensin voimassa olevan yleiskaavan mukaista loma-asunnon rakennuslupaa ja hakemaan sitten myöhemmin kunnalta poikkeamispäätöstä rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle. Kunnan rakennuslupa-arkkitehti oli tuossa vaiheessa esittänyt käsityksensä, että kunta tulisi myöntämään luvan käyttötarkoituksen muutokseen. Kunnassa oli myöhemmin hyväksytty maapoliittinen ohjelma, ja suhtautuminen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamismahdollisuuteen oli tiukentunut. Näin ollen myös käyttötarkoituksen muutosta koskenut lupahakemus hylättiin. Korkein hallinto-oikeus katsoi, että kunnassa noudatetun kaksivaiheisen menettelyn tarkoituksena oli ollut välttää poikkeuksen hakeminen ELY-keskukselta maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesta rakentamisrajoituksesta. Alueen kaavoitustilanne ja maankäyttö ei ollut muuttunut vuoden 2004 jälkeen. Tähän nähden voitiin arvioida, ettei maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia edellytyksiä poikkeamisen myöntämiselle olisi ollut, vaikka poikkeamista olisi haettu aikaisemmin. Hakijalla ei näin ollen ollut ollut lakiin perustuvaa oikeutta poikkeuksen saamiseen. Viranhaltijalta saatu neuvo ei muutoinkaan ollut muodostanut oikeutettua odotusta (hallintolain 6 §:ssä tarkoitettua luottamuksensuojaa) poikkeuksen saamiseen.

Valituksen arviointi suhteessa sovellettavaan lainsäädäntöön

Maanvuokralain mukaisesti, kun vuokrasopimus on tehty määrätyksi ajaksi, päättyy vuokrasuhde vuokrakauden kuluttua ilman irtisanomista. Kaupungin ja Valittajan välinen määräaikainen vuokrasopimus on päättynyt 27.2.2023, eikä kaupungille seuraa maanvuokralaista tai muustakaan lainsäädännöstä velvollisuutta jatkaa vuokrasopimusta, vaikka vuokralainen sitä toivoisikin. Vuokrasopimuksen ja sen jatkamista koskevien päätösten valossa on siten kaupungin näkemyksen mukaan selvää, että kaupunki ei ole menetellyt maanvuokralain vastaisesti hylätessään Valittajan hakemuksen vuokrasopimuksen jatkamisesta. Todettakoon myös, että kaupunki on osoittanut joustavuutta Valittajaa kohtaan mahdollistamalla maanvuokralain edellyttämää vähimmäisaikaa (3 kk) pidemmän ajan (6 kk) lämpölaitoksen siirtämiseen.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

Kuten valituksenalaisesta päätöksestä ilmenee, kaupunki on asianmukaisesti arvioinut myös luottamuksensuojaperiaatteen merkitystä asiassa, koska kuten Valituksessa todetaan, kaupungin ja Valittajan välisessä vuokrasopimuksessa on mainittu, että kaupunki tutkii sopimuksen voimassa ollessa mahdollisuudet kaavan muutoksiin.

Tältä osin kaupunki toteaa, että vuokrasopimus Valittajan kanssa on alun perin tehty vain yhden vuoden määräajaksi, alkaen 11.4.2018. Näin ollen heti ensimmäisestä vuokrakaudesta alkaen on ollut selvää, että vuokrasopimus tehdään vain lyhyeksi ajaksi. Lisäksi kaupunki on tuonut esiin sen, että alueen käyttötarkoituksena on erillispientalojen korttelialue (AO) ja rantaosayleiskaavassa matkailupalvelujen alue (RM), eikä lämpölaitos siten lähtökohtaisesti sovellu alueelle. Kaupunki on sitoutunut tutkimaan vuokrasopimuksen voimassa ollessa mahdollisuudet asemakaavan muutoksiin, mutta kaupunki ei kuitenkaan ole ilmaissut Valittajalle millään tavoin, että se tulisi muuttamaan kaavaa.

Vuokrasopimuksen jatkamista koskevissa päätöksissä on tuotu selkeästi esiin, että kaupungin tavoitteena on, että lämpölaitos siirtyy alueelta pois ja että vuokrasopimusta on jatkettu vain siksi, että viereisten hotelli- ja kylpyläalueiden rakentaminen ei ole edennyt tavoitellulla tavalla ja siksi lämpölaitokselle ei ole vielä tiedossa uutta sijoituspaikkaa. Päätöksistä käy siten selkeästi ilmi, että kaupungin pyrkimyksenä on ollut se, ettei alueen vuokraamista Valittajalle enää jatketa ja lämpölaitos tulee siirtää muualle. Myös alkuperäisen vuokrakauden (kaupungin ja Zander Port Oy:n välinen sopimus) päättyessä käydyissä kaupungin ja Kolin Lotus Oy:n välisissä neuvotteluissa kaupunki on tuonut esiin, että samalla kun kylpylän ja hotellin aluetta rakennetaan, tulisi lämpövoimala saada pois AO-tontilta Kolin Lotuksen vuokra-alueille. Neuvotteluissa Kolin Lotus Oy:n edustaja (Valittajan asiamies) suhtautui asiaan myönteisesti.

Valittaja viittaa valituksessa myös kaupungin ja Zander Port Oy:n väliseen maanvuokrasopimukseen ja siihen, että kaupunki on kyseisellä sopimuksella ottanut vastuun kaavan muuttamisesta. Todettakoon tässä yhteydessä vielä, että Zander Port Oy:n ja kaupungin välisen vuokrasopimuksen mukaan vuokraoikeuden siirto kolmannelle on sallittu vain vuokranantajan erillisellä luvalla. Tällaista lupaa ei vuokranantajan puolesta annettu. Kuten valituksesta käy ilmi, Valittaja on Zander Port Oy:n ja Kolin Lotus Oy:n omistajataho ja hallituksen varsinainen jäsen, joten hänen voidaan olettaa olleen tietoinen siitä, ettei kaupungin ja Zander Port Oy:n välinen vuokrasopimus ollut siirrettävissä ilman kaupungin lupaa, eikä näin ollen kyseisen sopimuksen sisältö ole voinut luoda Valittajalle oikeutettuja odotuksia suhteessa kaupungin mahdollisesti Valittajan kanssa tekemään sopimukseen ja sen sisältöön. Kaupungin ja Zander Port Oy:n välinen vuokrasopimus on purettu asianmukaisesti ja tämän jälkeen tehty alueesta Valittajan kanssa määräaikainen vuokrasopimus. Kaupungin ja Zander Port Oy:n väliseen vuokrasopimukseen liittyvät päätökset ja niiden perusteella mahdollisesti syntynyt luottamuksensuoja kaavan muuttamisesta ovat menettäneet merkityksensä.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

Kaupunki toteaa, että tilanteessa eivät täyty hallintolain esitöissä tai oikeuskäytännössä ja -kirjallisuudessa esiin tuodut edellytykset, joiden vallitessa Valittajalle olisi voinut syntyä oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia. Lainsäädännöstä ei seuraa kaupungille velvollisuutta vuokrasopimuksen jatkamiseen, eikä uuden paikan osoittamiseen lämpölaitokselle tai sen siirtämiseen, joten Valittajalle ei ole voinut syntyä oikeutettuja odotuksia siihen, että kaupunki olisi sitoutunut tällaisiin toimenpiteisiin.

Kaupunki korostaa, että se on toiminut asiassa soveltuvan lainsäädännön mukaisesti, eikä sen toiminta ole ollut ennakkoimatonta, vaan päinvastoin vuokrasopimuksen jatkamista koskevissa päätöksissä ja Kolin Lotus Oy:n kanssa käydyssä neuvottelussa on tuotu selkeästi ilmi, että lämpölaitos ei voi jäädä nykyiseen sijaintiinsa.

Toisin kuin Valittaja esittää, kaupunki ei ole missään kohtaa sitoutunut huolehtimaan lämpölaitoksen uudesta sijainnista. Maanvuokralain mukaisesti tämä velvollisuus kuuluu yksiselitteisesti vuokralaiselle. Tästä huolimatta kaupunki on pyrkinyt avustamaan Valittajaa uuden sijainnin löytämisessä käymällä asiasta neuvottelua Kolin Lotus Oy:n kanssa, jonka omistajataho ja hallituksen varsinainen jäsen Valittaja on. Kaupungin näkemyksen mukaan Valittajan oma toiminta, kuten se, että Valittaja on hakenut vuokrasopimuksen jatkamista 20 vuodella, ei osoita Valittajan puolelta aktiivisia toimenpiteitä lämpölaitoksen siirtämiseksi.

Alueen myynnin osalta vuokrasopimuksesta tai niiden jatkamista koskevista päätöksistä ei ole millään tavalla pääteltävissä, että kaupunki olisi lupautunut myyntiin. Näin ollen kaupungin päätös olla myymättä aluetta Valittajalle on lainmukainen, eikä Valittajalle ole voinut syntyä mitään oikeutettuja odotuksia alueen myymiseen liittyen.

Lupapäätösten merkitys

Valittaja on vedonnut valituksessaan myös Zander Port Oy:n saamiin rakennuslupaan ja poikkeamislupaan (Lieksan kaupungin rakennustarkastajan päätös 14.11.2013 § 329 rakennusluvasta ja Lieksan ja Nurmeksien kaupunkien rakennus- ja ympäristölautakunnan päätös 16.9.2014 § 90 poikkeamisluvasta).

Näiden lupien osalta kaupunki toteaa, että ne ovat koskeneet vain lämpölaitoksen rakentamista alueelle, eikä niillä ole merkitystä maanvuokran tai alueen myynnin osalta. Lupapäätökset eivät myöskään anna aihetta olettaa, että kaupunki olisi sitoutunut alueen kaavan muuttamiseen.

Täytäntöönpanokielto

Valittaja on vaatinut, että hallinto-oikeus kieltää päätöksen täytäntöönpanon, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

Kaupunki toteaa, että valituksenalainen päätös koskee hakijan vuokrasopimuksen jatkamista tai määräalan myymistä koskevan hakemuksen hylkäämistä. Kaupungin ja valittajan välinen vuokrasopimus on päättynyt suoraan lain nojalla ja myös vuokralaisen velvollisuus rakennuksen siirtämiseen seuraa laista. Kyse ei ole vuokrasopimuksen purkamista tai irtisanomista koskevasta päätöksestä, jota koskevalla ratkaisulla olisi merkitystä sen kannalta, aktualisoituvatko vuokrasopimuksen päättymisestä seuraavat velvoitteet.

Kaupungin näkemyksen mukaan täytäntöönpanokielto ei sovellu nyt arvioitavana olevaan tilanteeseen. Valituksenalaiseen päätökseen ei itsessään sisälly täytäntöön pantavaa, koska määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisen ei edellytä irtisanomisilmoitusta ja vuokralaisen velvollisuus rakennuksen siirtämiseen seuraa laista, ei kyseisestä päätöksestä. Kaupunki toteaa, että uuden vuokrahakemuksen tekeminen ja sitä koskevasta päätöksestä valittaminen eivät voi olla keinotekoinen tapa pidentää vuokralaiselle maanvuokralaista seuraavaa määräaika rakennuksen siirtämiseen.

Lopuksi

Kaupunki toteaa yhteenvetona, että määräaikainen vuokrasuhde päättyy sopimuksen päättyessä, eikä vuokranantajalla ole velvollisuutta jatkaa vuokrasopimusta, vaikka vuokralainen sitä vaatisi. Maan omistajalla ei lähtökohtaisesti ole myöskään velvollisuutta myydä maata vuokralaiselle. Näin ollen kaupunginhallituksella on ollut oikeus päättää, ettei se Valittajan hakemuksesta jatka vuokrasopimusta tai myy määräalaa.

Kaupungin ja Valittajan välisen vuokrasopimuksen ja vuokrasopimuksen jatkamista koskevien päätösten valossa on selvää, että kyse on alusta asti ollut määräaikaisesta sopimuksesta. Kaupunki on vuokrasopimuksen jatkamista koskevissa päätöksissä selkeästi ilmaissut, että lämpölaitos ei voi jäädä nykyiseen sijaintiinsa.

Lausunnossa esitetyn perusteella kaupunki katsoo, että Valittajalle ei ole voinut syntyä oikeutettua odotusta siitä, että vuokrasuhdetta jatketaan tai siitä, että lämpölaitoksen toiminta alueella voisi jatkua. Kaupunki on ainoastaan luvannut tutkia kaavamuutoksen mahdollisuutta, mutta ei ole luvannut muuttaa kaavaa. Valittaja ei siten voi vedota asiassa luottamuksensuojaperiaatteeseen.

Kuntalain (410/2015) 135 §:n mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen. Lieksan kaupunki toteaa lausuntonaan, että valituksen kohteena oleva päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa, eikä päätös muutoinkaan ole lainvastainen. Valitus tulee näin ollen hylätä perusteettomana.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

Lieksan kaupunki nostaa lopuksi myös esille, että Kolin Lotus Oy haastoi Lieksan kaupungin Pohjois-Karjalan kärjäoikeuteen vahingonkorvauslakiin perustuvassa riita-asiassa. Kolin Lotus Oy vaati, että kärjäoikeus vahvistaa Kolin Lotus Oy:n ja Lieksan kaupungin välillä Lomaniemi-nimisestä tilasta (422-411-5-112) 27.2.2019 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen olevan Lieksan 29.9.2021 tekemästä purkuilmoituksesta huolimatta edelleen voimassa maanvuokrasopimuksen sisällön mukaisena kuitenkin niin, että sen mukainen rakentamisvelvoite alkaa siitä päivästä kun jutussa annettu päätös on lainvoimainen ja päättyy tästä kolmen (3) vuoden kuluttua. Lisäksi Kolin Lotus Oy esitti, että kaupunki tulisi velvoittaa suorittamaan korvausta yritykselle, samoin kuin korvaamaan yrityksen oikeudenkäyntikulut pääasiassa ja turvaamistoimiasiassa. Pohjois-Karjalan kärjäoikeus on hylännyt Kolin Lotus Oy:n kanteen kaikilta osin. Päätös ei ole vielä lainvoimainen. Riita-asia koski kaupungin omistamia maa-alueita, jotka kaupunki vuokrasi yritykselle hotellin ja parkkialueen rakentamista varten. Kaupunki liittää kärjäoikeuden päätöksen hallinto-oikeudelle tiedoksi.

Lieksan kaupunki ilmoittaa, että kaikki asiakirjat voidaan lähettää kirjaamo@lieksa.fi (prosessiosoite).

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle lausuntonaan ja vastauksena valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin yllä olevan lausunnon,
2. pyytää Itä-Suomen hallinto-oikeutta hylkäämään valituksen perusteettomana ja
3. toimittaa hallinto-oikeudelle valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. antaa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle lausuntonaan ja vastauksena valittajan esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin yllä olevan lausunnon,
2. pyytää Itä-Suomen hallinto-oikeutta hylkäämään valituksen perusteettomana ja
3. toimittaa hallinto-oikeudelle valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Merkittiin, että Susanna Saastamoinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 15.41.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

Lisätietoja

Elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009,
sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 168
254/10.00.02.10/2020

Valmistelija

Elinvoimajohtaja

Itä-Suomen hallinto-oikeus antoi välipäätöksen 9.6.2023 vaatimukseen täytäntöönpanon kieltämiseksi kunnallisvalitusasiassa. Päätöksessä hallinto-oikeus hylkäsi täytäntöönpanon kieltämistä koskevan vaatimuksen.

Itä-Suomen hallinto-oikeus antoi 8.9.2023 samaiseen kunnallisvalitukseen lopullisen päätöksen, jossa ratkaisuna oli, että hallinto-oikeus ei tutki valittajan vastaselityksessään esittämiä valmistelun harhaanjohtavuuteen ja puolisuuteen sekä epätasapuoliseen kohteluun liittyviä valitusperusteita. Muilta osin hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.

Asianosainen haki hallinto-oikeuden päätökseen valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksen asiassa 11.6.2024 hyläten valituslupahakemuksen. Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen. Päätöksen perusteluissa on mainittu, että sen perusteella, mitä muutoksenhakija on esittänyt ja mitä asiakirjoista muutoin ilmenee, asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi ei ole valitusluvan myöntämisen perustetta.

Lieksan kaupungin asianosaiselle vuokraaman määräalan vuokrasopimuksen katsotaan siis rauenneen ja vuokra-alueella sijaitseva lämpölaite tulee siirtää pois kaupungin alueelta.

Asia kuuluu Maanvuokralain 5 lukuun (Muu maanvuokra). Pykälässä 76 on laissa määritetty, että ”jos vuokramies on rakentanut vuokra-alueelle rakennuksen tai laitoksen, on vuokranantajalla, jollei toisin ole sovittu, oikeus lunastaa rakennus tai laitos 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli hän ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut. Milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja pantava niiden paikka kuntoon. Vuokranantajalla on muussa tapauksessa oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia niiden paikan kuntoonpanosta.”

Lieksan kaupunki ei ole ilmoittanut vuokralaiselle, että kaupunki lunastaisi vuokrasuhteen päätyttyä lämpölaitoksen. Koska muuta ei ole sovittu, tulee

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 209
§ 168

05.06.2023
17.06.2024

siten vuokralaisen siirtää kolmen kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä rakennus pois ja laitettava paikka kuntoon. Vuokrasopimus voidaan katsoa päättyneen jo aiemmin, mutta on perusteltua antaa vuokralaiselle aikaa rakennusten siirtoon kolme kuukautta kaupunginhallituksen päätöksestä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksi,
2. määrätä, että lämpölaitos tulee siirtää pois kaupungin alueelta 18.9.2024 mennessä ja
3. että, ellei vuokralainen huolehdi lämpölaitoksen siirrosta määräaikaan mennessä, vuokranantaja maanvuokralain 76 §:n mukaisesti myy vuokramiehen lukuun lämpölaitoksen julkisella huutokaupalla ja huolehtii paikkojen kuntoonpanosta.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. merkitä Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksi,
2. määrätä, että lämpölaitos tulee siirtää pois kaupungin alueelta 18.9.2024 mennessä ja
3. että, ellei vuokralainen huolehdi lämpölaitoksen siirrosta määräaikaan mennessä, vuokranantaja maanvuokralain 76 §:n mukaisesti myy vuokramiehen lukuun lämpölaitoksen julkisella huutokaupalla ja huolehtii paikkojen kuntoonpanosta.

Lisätietoja

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

Jakelu

Elinvoimajohtaja
Lämpölaitoksen omistaja
Vuokralainen

Kaupunginhallitus

§ 169

17.06.2024

Hiekkalan ranta-asetmakaavan osittainen muutos, vireilletulo (OAS) ja kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 169
234/10.02.04.01/2024

Valmistelija

Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaisesti yksityinen maanomistaja voi huolehtia ranta-asetmakaavaehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu kuntaan 9.3.2024. Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Suunnittelualue sijaitsee Vuonislahden kyläalueen kupeessa, sen pohjoispuolella Raapionlahden ja Raapionniemen alueilla. Ranta-asetmakaava koskee osaa Lieksan Vuonislahden kylän tiloja Hiekkala 4:141 ja Lehmälä 4:19 Pielisen itärannalla. Suunnittelualueiden pinta-ala on yhteensä noin 49 hehtaaria ja rantaviivaa on noin 2,5 kilometriä. Lieksan keskustaan on matkaa noin 22 kilometriä. Koli on vastarannalla noin 10 kilometrin etäisyydellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnoksen asiakirjat on laadittu maanomistajan toimesta konsulttityönä (Suunnittelu Haltilahti). Kaavanlaatija todetaan päteväksi laatimaan ko. kaava. Maanomistaja vastaa kaikista kaavan laadintaa liittyvistä kuluista.

Hiekkalan ranta-asetmakaava on hyväksytty Pohjois-Karjalan lääninhallituksessa 1.6.1976 (N:o 658 L). Pyyntö Hiekkalan ranta-asetmakaavan osittaisen muutoksen vireilletulon ja kaavaluonnoksen asettamisesta nähtäville on tullut 1.5.2024 konsultilta sähköpostitse. Ranta-asetmakaavan osittaisen muutoksen ns. työneuvottelu pidettiin 19.3.2024.

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 7.9.2020 hyväksymä maakuntakaava 2040. Suunnittelualueelle kohdistuu maakunnallisesti merkittävän maisema-alueen raja-alue (ma/mm) sekä matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueen raja-alue (mv).

Suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Ranta-asetmakaava-alue on Lieksan kaupunginvaltuuston 21.9.2020 § 249 hyväksymän Vuonislahden osayleiskaavan aluerajauksen sisällä ja rajoittuu pohjoisessa Lieksan kaupunginvaltuuston 30.1.2017 § 6 Pielisen rantaosayleiskaavaan/Lieksa/Etelä.

Kaava-alueen kiinteistöille on ranta-asetmakaavassa osoitettu 28 rantavyöhykkeellä olevaa rakennuspaikkaa (RH ja AL), joista vain yksi on

Kaupunginhallitus

§ 169

17.06.2024

rakentunut. Rakennuspaikkojen edessä rannalla on kullekin korttelialueille varattuja ranta-alueita. Ranta-alueita on liitetty rakennuspaikkoihin.

Toteuttamattomat rakennuspaikat muutetaan kaavamuutoksella kahdeksaksi omarantaiseksi RA-lomarakennuspaikaksi ja muut alueet muutetaan maa- ja metsätalousalueiksi. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus laskee merkittävästi ja vapaiden ranta-alueiden määrä lisääntyy vastaavasti.

Alueen maankäytön ratkaiseminen kaavamuutoksen kautta on laajan ranta-alueen maankäytön kannalta tarkoituksenmukaista.

Liitteenä on 1.6.2024 päivätty Hiekkalan ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos selostuksineen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. kuuluttaa Hiekkalan ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vireille,
2. asettaa 1.6.2024 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja
3. pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti

1. kuuluttaa Hiekkalan ranta-asemakaavan osittaisen muutoksen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti vireille,
2. asettaa 1.6.2024 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavaluonnoksen selostuksineen nähtäville ja
3. pyytää tarvittavat lausunnot.

Merkittiin, että Reijo Kortelainen asianosaisen läheisenä ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Merkittiin, että tämän asian käsittelyn jälkeen kaupunginhallitus kävi keskustelun valmistelussa olevista ja muista ajankohtaisista asioista. Susanna Saastamoinen poistui kokouksesta klo 17.07. Hannele Pöykkölä saapui kokoukseen klo 17.07 ja poistui klo 18.14. Timo Väänänen poistui kokoustilasta esteellisenä klo 17.09-18.13 väliseksi ajaksi. Kokous päättyi klo 18.33.

Lisätietoja

Vt. maankäyttöpäällikkö, elinvoimajohtaja Susanna Saastamoinen, p. 040 1044 009, sähköposti susanna.saastamoinen(at)lieksa.fi

Kaupunginhallitus

§ 169

17.06.2024

Liitteet

- 1 Hiekkalan ranta-asetakaavan osittaisen muutoksen kaavakartta
- 2 Hiekkalan ranta-asetakaavan osittaisen muutoksen selostusluonnos liitteineen

Jakelu

Maankäyttö

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 160, § 161, § 162, § 163, § 164, § 165, § 166, § 167, § 168, § 169

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)