

Kuntalaisaloite / Pyhtään Keihässalmen kalasataman ja veneenlaskupaikan lunastaminen takaisin Pyhtään kunnan omistukseen

Khall 07.10.2024 § 111
409/10.00.01.05.00/2024

Valmistelija

Kunnanjohtaja Terhi Lindholm, 040 6708 222

Kuntaan on 4.9.2024 saapunut, 28.6.2024 päivätty kuntalaisaloite otsikolla: Pyhtään Keihässalmen kalasataman ja veneenlaskupaikan lunastaminen takaisin Pyhtään kunnan omistukseen.

Aloitteessa esitetään, että: *Pyhtään kunta lunastaa Keihässalmen kalasataman laiturit, kalankäsittelylaitoksen varastoineen, kalasataman piha-alueet sekä veneenlaskurampin ja 30miles hankkeen varoin rakennetun maisemointialueen takaisin Hiittisen kalamaja Oy:ltä yhteisymmärryksessä.*

Tarvittaessa Pyhtään kunta voi pakkolunastaa ko. alueet kuntalaisten sekä kunnassa vierailevien yleiseen käyttöön yhteiskäyttösatamaksi sekä veneenlaskupaikaksi. Aluetta voi kehittää 30miles hankkeen hengessä varmistamalla Keihässalmeen riittävät parkkialueet sekä maisemoinnalla loput alueesta esimerkiksi puistomaiseen virkistyskäyttöön (Katariinan Meripuiston hengessä).

Tämä lisäisi Keihässalmen vetovoimaa tuomalla alueella muitakin kuluttajia kuin pelkästään mahdolliset Saaristokylän asukkaan. Alueelle tulevien palveluiden kehittämisen näkökulmasta tämä toisi lisää kassavirtaa ja kiinnostusta muidenkin yrittäjien taholta investoida alueelle tarpeellisia palveluita

Aloitteen on allekirjoittanut 709 henkilöä, joista osa ulkopaikkakuntalaisia. Selvyyden vuoksi voidaan todeta, että vaikka allekirjoitusten määrä tuottaa asialle luonnollisesti merkittävää painoarvoa, sillä ei ole erityistä juridista merkitystä asian käsittelyyn.

Hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden hankinnasta sekä myymisestä, joten on tarkoituksenmukaista, että se antaa asiassa vastauksen aloitteeseen. Aloite on kokonaisuudessaan tämän pykälän liitteenä ja siihen voi tutustua myös osoitteessa:

<https://www.kuntalaisaloite.fi/fi/aloite/37882>

Ehdotus kunnan vastaukseksi tehtyyn aloitteeseen:

Kunnanhallitus kiittää aloitteen vastuuhenkilöä, allekirjoittajia sekä asiaan ja keskusteluun muuten osallistuneita aktiivisuudesta sekä selkeästi muotoillusta ja perustellusta aloitteesta! On erittäin tärkeää, että kunnan kehittämisestä ja siinä työssä tehdyistä strategisista valinnoista käydään keskustelua mahdollisimman matalalla kynnyksellä ja asiakysymyksissä pysyen.

Asian tausta lyhyesti:

Kunnanhallitus on päättänyt 3.12.2018 § 235 hyväksyä Keihässalmesta yhteensä 7,2 hehtaarin maa-aluetta koskevan, Eero Lehden kanssa solmittavan kiinteistökaupan esisopimuksen. Kauppahinta oli 450 000 euroa ja se perustui ulkopuolisen asiantuntijan tekemään arvon määrittämiseen. Alueella ei ollut tällöin voimassa asemakaavaa ja sen laadinta jäi sopimusten mukaisesti kiinteistön ostajan vastuulle kustannuksineen. Kunnallistekniikan rakentaminen ja rakennuttaminen kuuluu myös ostajan vastuulle eli (kadut, alueen vesihuolto, sähkölinjat, valokuituyhteydet, katuvalot, yms. kunnallistekniikan rakenteet).

Kunnanhallitus päätti 7.12.2021 jatkaa edellä mainittua kiinteistökaupan esisopimusta ajalla 1.1.2022-31.12.2024. Sopimusta tuli jatkaa, koska alueen kaavoitus viivästyi mm. valituksista johtuen. Sopimuksen jatkamisen yhteydessä hyväksyttiin kaupan kohteena olevien alueiden osittainen muuttaminen. Osapuolten välisissä neuvotteluissa oli todettu, että asiassa päästään parhaaseen lopputulokseen, mikäli kauppaan sisällytetään Keihässalmen sataman alue ja kunnan omistukseen jää myytävän kiinteistön ja naapuruston kiinteistöjen väliin jäävä viheralue.

Osapuolet katsoivat, että tehty muutos mahdollisti satama-alueen kehittämisen ja asemakaavoituksen onnistumisen saadun palautteen pohjalta. Esimerkiksi alueen asukkaiden kanssa oli tällöin keskusteltu siitä, että edellä mainitulla viheralueella pyritään parantamaan alueella jo olemassa olevien kiinteistöjen yksityisyyttä suhteessa uuteen alueeseen.

Sataman toimintojen osalta kunnan tavoitteena on taas ollut vierasvenesatamatoiminnan ja siihen liittyvien palvelujen kehittämisen. Tällaisissa hankkeissa kunta on strategisesti pyrkinyt siirtämään vastuun kaupallisen toiminnan operoinnista tähän tarkoitukseen erikoistuneille yrittäjille sen sijaan, että kunta itse toteuttaisi yritystoimintaa. Eero Lehden katsottiin olevan tähän tarkoitukseen erittäin soveltuva toimija.

Kunta oli sopimuksen hyväksymisen aikaan vuokrannut sataman tiloja kalastusyrittäjälle, mutta toiminta oli päättymässä, eikä näköpiirissä ollut, että kalastuselinkeino olisi vartenotettava käyttötarkoitus satamalle jatkossa. Alueen asukkaat ja vapaa-ajan asukkaat ym. olivat, kuten aloitteessa todetaan, käyttäneet satamaa ja sen laitureita aloitteessa mainittuihin tarkoituksiin. Kunnan näkökulmasta tämä toiminta on ollut sinänsä sallittua, mutta luonteeltaan epävirallista ja ajan mittaan syntyneitä, eikä esimerkiksi kunnan nimenomaan tarkoittamaa tai osoittamaa.

Kalasadaman toimintaa ei oltu saatu yhtenäksään vuotena kunnan kannalta voitolliseksi, vaan sen kustannukset ovat rasittaneet kuntalaisia vuosittain. Alueella toimineen yrityksen konkurssin vuoksi kalasadama oli jäänyt ilman vuokralaista eikä uutta vuokralaista saatu mm. sen vuoksi, ettei kala-altaille saatu jatkolupaa osakaskunnan vesialueelle eikä siten kalastustoiminnalle jatkuvuutta. Kalasadaman ylläpitokustannukset olivat esim. vuonna 2019 n. 33 000 €, jotka ilman vuokralaista olisivat jääneet kokonaan verovaroiden maksettaviksi. Kalasadamaan ei löydetty myöskään vaihtoehtoja toimintaa.

Hankkeen yhtenä keskeisenä hyötynä koko alueen asukkaille on ollut se, että tehdyn sopimuksen myötä ja osittain saadun kauppasumman turvin kunta on toteuttanut alueelle vesihuollon. Kyseistä infrastruktuuria voidaan jatkaa myös pidemmälle Munapirtin saareen.

Itä-Suomen hallinto-oikeus hylkäsi alueen asemakaavasta tehdyn valituksen 21.6.2022 ja asemakaava sai sen myötä lainvoiman. Alueen tulevasta käytöstä keskusteltiin esimerkiksi 10.10.2022 järjestetyssä asukastilaisuudessa. Eero Lehti totesi tässä tilaisuudessa, että alue säilyy jatkossakin pääsääntöisesti yleisessä käytössä esimerkiksi siltä osin, mitä aloitteessa on esitetty.

Alueen kehittämisen edetessä kunnan tekniikkalautakunta hyväksyi alueen lakisääteisen katusuunnitelman 28.11.2023 § 86. Päätöksestä valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitus on tällä hetkellä oikeuden käsittelyssä. Alueen yrittäjä on kunnan ymmärryksen mukaisesti katsonut kyseisen valituksen olevan tehty lähinnä viivästystarkoituksessa, ja on näin ollen reagoinut asiaan rajoittamalla osaa alueella aiemmin tavaksi muodostuneista toiminnoista. Veneenlaskuramppi on ollut poissa käytöstä. Pysäköinti alueelle on tätä laadittaessa mahdollista maksua vastaan. Alueelta on myös vuokrattu laituripaikkoja yksityisille.

On selvää, että tällä hetkellä alueella vallitseva tilanne ei ole yhdenkään osapuolen näkökulmasta tarkoituksenmukainen, ja tilanteeseen on haettava ratkaisu.

Vastine aloitteessa esitettyihin ehdotuksiin:

Aloitteen keskeisin ehdotus on, että kunta hankkii myydyn satama-alueen takaisin ensisijaisesti neuvotteluteitse. Toissijaisesti ehdotetaan, että kunta voisi pakkolunastaa alueen.

Kunnan on luonnollisesti täysin mahdollista neuvotella satama-alueen nykyisen omistajan kanssa alueen hankkimisesta takaisin neuvottelujen ja ns. ”normaalin” kaupankäyntiprosessin kautta. Asiassa on tällöin huomioitava sen uudet ja kenties odottamattomatkin taloudelliset vaikutukset. Sataman hinta saattaisi nousta korkeaksi ja lisäksi kunnalle lankeaisivat tässä vaihtoehdossa sekä vastuu että kustannukset kehittää aluetta. Kustannukset nousisivat arviolta vähintään joihinkin satoihin tuhansiin euroihin. Talouden reunaehdot huomioiden valtuuston tulisi tällöin tarkkaan harkita talousarviota hyväksyessään, onko näin merkittävä panostus tähän tarkoitukseen mahdollinen.

Pyhtään kunnan strategian mukaisena toimintamallina on ollut, että kunta toimii alueellaan nimenomaan liiketoiminnan mahdollistajana, eikä operaattorina. Alueen muuttaminen jonkinlaiseksi ”puistoksi” olisi tietysti mahdollista, mikäli talous tämän mahdollistaa. Liiketoiminnan operoiminen alueella ei olisi kunnan strategian mukaista, eikä kunnan resurssit huomioiden ollenkaan tarkoituksenmukaista. Sataman käyttötarkoituksen muuttaminen vaatisi merkittävän muutoksen suunnitelmiin ja tavoitteisiin, jotka kunnanvaltuusto on esimerkiksi alueen asemakaavan hyväksyessään asettanut.

Aloitteessa mainittu alueen pakkolunastaminen olisi toimenpiteenä luonnollisesti täysin toisenlainen kuin neuvotteluin tapahtuva alueen hankkiminen. Kunnalla on Maankäyttö- ja Rakennuslain 96 §:n mukaan oikeus ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen asemakaavan mukaisen tontin, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan laitokselle tai muihin tarpeisiin. Asiassa on syytä huomioida se, että alueen on tosiasiallisesti oltava tarkoitettu kunnan tarkoituksiin. Alueella, joka on vuonna 2021 hyväksytyllä maanomistajan kustantamalla ja laatimalla asemakaavalla osoitettu ko. kaavan mukaiseen käyttöön, kyseinen tarkoituserä saattaisi tulla kyseenalaiseksi.

Pakkolunastuksen kaltaisessa yksityiseen omaisuuteen kohdistuvassa julkisen vallan käytössä tulee julkista valtaa käyttävän harkita toimenpiteen tarkoituksenmukaisuus ja oikeutus erityisen tarkkaan. Toinen tällaiseen toimenpiteeseen liittyvä dysfunktio voisi olla esimerkiksi yrittäjäystävällisenä itseään mainostavalle kunnalle koitua mainehaitta. Kunnassa päätösvaltaa käyttävät toimielimet ovat muutama vuosi sitten päättäneet myydä ja kaavoittaa alueen tällä hetkellä voimassa ja valmistelussa olevaan käyttöön. Tätä vastausta laadittaessa ei ole yksityiskohtaisesti selvitetty esimerkiksi pakkolunastuksen tarkkoja juridisia tai muita edellytyksiä. Edellä esitetyt toteamukset ovat pääasiassa suuntaa-antavia pohdintoja.

Kunnanhallituksen näkemys asian ratkaisemiseksi:

Kuten edellä on todettu, alueen nykyinen tilanne ei ole yhdenkään osapuolen etu. Asiaan tulee löytää yhteistyössä ratkaisu. Kunnanhallitus ei tällä hetkellä näe akuuttia tarvetta hankkia aluetta takaisin kunnan omistukseen edellä esitetyin perusteluin. Vaikka kulunut kesä on ollut alueen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta hankala, alueen kehitys on kuitenkin vasta alkutekijöissään. Ensinnäkin lienee järkevää odottaa alueen katusuunnitelmasta tehdyn valituksen käsittely hallinto-oikeudessa. Kyseisellä päätöksellä odotetaan olevan melko merkittävä vaikutus alueen jatkokehityksen kannalta.

Alueen asemakaavaan liittyen kunnalle luovutetaan katujen rakentamisen jälkeen korvauksetta joka tapauksessa kunnossapitoa varten katualueet sekä muita kaavan mukaisia yhteisalueita, jotka on mainittu jätetyssä kuntalaisaloitteessa. Näin ollen osa aloitteen tavoitteista toteutunee myös tätä kautta.

Asiassa tulee nyt noudattaa tiettyä malttia sekä pyrkiä ratkaisemaan ongelmat neuvotteluissa eri osapuolten kesken. Tämä edellyttää vastuullista ja asiakeskeistä suhtautumista kunnan kehittämiseen kaikilta mukana olevilta osapuolilta. Kunnanhallituksen tulee tätä asiaa punnitessaan ja esimerkiksi aloitteeseen vastatessaan harkita asiaa kaikista näkökulmista sekä kunnan ja sen asukkaiden mahdollisimman kokonaisvaltainen etu muistaen.

Mikäli aloitteessa esitetyt tavoitteita ei ole mahdollista jatkossakaan toteuttaa Keihässalmessa, on kunta valmis selvittämään ja toteuttamaan

yhdessä alueen asukkaiden ja muiden toimijoiden kanssa vaihtoehtoisia tapoja aloitteessa esitettyjen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Päätösehdotus

Kunnanhallitus antaa kuntalaisaloitteeseen selostusosassa esitetyn vastauksen.

Päätös

Asian käsittelyn aikana Tuulikki Aksels esitti Raul Lehdon kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus ja asiasta oli äänestettävä. Käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät JAA ja palauttamista kannattavat äänestävät EI. Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen seuraavasti:

JAA: 7

EI: 2

Kunnanhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä. Äänestyspöytäkirja on pykälän liitteenä.

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Tuulikki Aksels ja Raul Lehto jättivät asiassa eriävän mielipiteen (liitteenä).