

Patokankaan teollisuusalueen korttelin 6200 tontti 1 pitäminen kaavan mukaisessa käytössä

EL 02.10.2025 § 108
595/10.02.01/2025

Vatanen Teollisuus Oy on jättänyt Elinvoimalautakunnalle esityksen Patokankaan teollisuusalueella olevan Korttelin 6200 tontin nro 1 pitämisen voimassa olevan asemakaavan mukaisessa käytössä.

Esitys kokonaisuudessaan on jaettu Elinvoimalautakunnan jäsenille esityksen käsittelyä varten.

Elinvoimalautakunta on käsitellyt esityksen kohteena olevan tontin vuokrasopimusta 14.3.2024 pidetyssä kokouksessa ja tehnyt päätöksen EL 14.03.2024 § 29. Päätöksen mukaan em. tontti on päätetty vuokrata SSE Suomen Säästöenergia Oy:lle kolme vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella. Vuokra-aika on 1.1.2024 – 31.12.2026. Määräaikaisen vuokrasopimuksen tarkoitus on varata maa-alue liiketoiminnan kehittämistä varten.

Määräajan (vuokra-ajan) kuluessa ja viimeistään kolme kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä tulee osapuolten laatia alueelle uusi vuokrasopimus, minkä ehdot neuvotellaan erikseen. Vuokralaisella tai määräämällään, joka vastaa vuokrasopimuksessa määritellyn liiketoiminnan aloittamisesta, on oikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle pitkäaikaisella maanvuokralla, joka kestoaltaan vastaa laitosinvestointien elinkaarta sekä pääehdoiltaan tätä sopimusta.

Mikäli uutta vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu edellä mainittuun ajankohtaan mennessä, vuokralaisella ei ole etuoikeutta uuteen vuokrakautteen.

Lisäksi vuokrasopimuksessa määrätään seuraavasti maa- / vuokra-alueen käytöstä. Vuokralaisen on huomioitava ja huolehdittava, että suunnittelut rakentamistoimenpiteet voidaan toteuttaa siten, kun voimassa olevassa asemakaavassa säädetään.

Elinvoimalautakunnan päätöksen EL 14.03.2024 jälkeen asiaa on käsitelty jätetyn oikaisuvaatimuksen mukaisesti 25.4.2024, mistä on annettu päätös EL 25.04.2024 § 47. Päätöksen mukaisesti asian on poistettu esityslistalta ennen asian käsittelyä. Oikaisuvaatimusta on käsitelty uudelleen 16.5.2024 ja käsittelystä on annettu päätös EL 16.05.2024 § 60. Päätöksen mukaan asian on palautettu uuteen valmisteluun.

Uudelleen valmisteltu esitys on käsitelty kokouksessa 16.5.2024. Käsittelystä on annettu päätös EL 16.05.2024 § 61. Päätöksen mukaisesti tontti on päätetty vuokrata SSE Suomen Säästöenergia Oy:lle.

Edellä olevien Elinvoimalautakunnan päätösten jälkeen, on päätöksistä EL 25.04.2025 § 47 ja EL 16.05.2025 § 60 jätetty Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen kunnallisvalitus. Valituksen perusteluina on Elinvoimalautakunnan muoto- / käsittelyvirheet oikaisuvaatimusten valmistelussa ja käsittelyssä.

Patokankaan maanvuokrasopimusta korttelin 6200 tontille nro 1 on käsitelty Elinvoimalautakunnassa 22.8.2024. Käsittelyn on koskenut Vatanen Teollisuus Oy:n jättämää oikaisupyyntöä, joka koskee lautakunnan päätöstä EL 16.05.2024 § 61. Lautakunta on antanut päätöksen asiaan liittyen EL 22.08.2024 § 85. Päätöksen mukaan

lautakunta on hylännyt kaikilta osin Vatanen Teollisuus Oy:n jättämän oikaisuvaatimuksen perusteettomanana.

Päätöksen jälkeen Vatanen Teollisuus Oy on jättänyt Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen 23.9.2024 valituksen EL 22.08.2024 § 85 päätöksestä perusteluineen. Valituksessa Vatanen Teollisuus Oy on vaatinut Pohjois-Suomen hallinto-oikeutta keskeyttämään päätöksen EL 16.05.2024 § 61 täytäntöönpanon ja jättänyt kunnallisvalituksen päätöksestä 22.08.2024 § 85.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen jätettyyn vaatimukseen keskeyttää päätöksen EL 16.05.2024 § 61 täytäntöönpano ja oikaisuvaatimus lautakunnan päätökseen EL 22.08.2024 § 85, on Elinvoimalautakunta antanut perustellun päätöksen EL 26.11.2024 § 137. Päätöksen mukaista lausuntoa on valmistellut Elinvoimalautakunnan esittelijä avustajanaan Asianajotoimisto Lukkarila & Ahola / AA Johannes Ahola.

Pohjois-Suomen hallinto-oikeus on antanut em. asiassa välipäätöksen 20.11.2024. Välipäätös koskee päätöksen täytäntöönpanon kieltämistä mikä koskee Elinvoimalautakunnan päätöstä EL 16.05.2024 § 61. Päätöksen mukaan Hallinto-oikeus hylkää hakemuksen, koska päätöksen täytäntöönpanon kieltäminen ei asian käsittelyn tässä vaiheessa ole tarpeen. Välipäätöstä Hallinto-oikeus on perustellut sillä, että Elinvoimalautakunta on antanut täytäntöönpanokieltoa koskevan vaatimuksen johdosta lausunnon, jossa todetaan, että valituksenalaista päätöstä ei ole pantu eikä tulla panemaan täytäntöön ennen sen lainvoimaiseksi tulemistä. Elinvoimalautakunnan hallinto-oikeudelle ilmoittaman mukaan Kemijärven kaupunki ei ole tehnyt vuokrasopimusta SSE Suomen Säätoenergia Oy:n kanssa. Vuokrasopimus tehdään vasta, mikäli valituksenalainen päätös jää voimaan ja tulee lainvoimaiseksi.

Lisäksi välipäätöksessä 20.11.2024 Hallinto-oikeus toteaa, että se antaa päätöksen kunnallisvalitukseen myöhemmin.

Vatanen Teollisuus Oy on esittänyt, että Kemijärven kaupunki pitäytyy kaupunginvaltuuston päättämässä osayleiskaavassa Patokankaan teollisuusalueen ja erityisesti korttelin 6200 tontti nro 1:n osalta ja luopuu tontin vuokraamisesta kaavan vastaisesti SSE Suomen Säätoenergia Oy:lle.

Lisäksi Vatanen Teollisuus Oy perustelee esitetyn ratkaisun tukevan pitkäjänteisesti ja johdonmukaisesti suuria teollisia investointeja, vahvistavan alueen elinvoimaa ja osittavan sitoutumista yhteistyöhön yritysten kanssa.

Yhteenvetona päätösesitykseen.

1. Asian esittelyssä on tullut esille, että Elinvoimalautakunnan päätös EL 16.05.2024 § 61 ei ole lainvoimainen.
2. Elinvoimalautakunta on päätöksessään EL 26.11.2024 § 137 käsitellyt Hallinto-oikeudelle annettavaa vastinetta ja todennut vastineessa, että Kemijärven kaupunki allekirjoittaa vuokrasopimuksen vasta, ja mikäli valituksenalainen päätös jää voimaan ja tulee lainvoimaiseksi.
3. Maanvuokrasopimuksen eri vaiheiden käsittelyssä esitetystä sopimusluonnoksessa on ehto vuokra-alueen käytöstä (kortteli 6200 tontti nro 1). Vuokralaisen on huomioitava ja huolehdittava, että suunnittelut rakentamistoimenpiteet voidaan toteuttaa siten, kun voimassa olevassa asemakaavassa säädetään.
4. Elinvoimalautakunnan päätöksessä EL 16.05.2024 § 61 on päätetty, että hankekehitysjaksiksi SSE Suomen Säätoenergia Oy:lle varataan

1.1.2024 – 31.12.2026. Sopimusluonnoksen mukaan osapuolten tulee laatia uusia vuokrasopimus alueesta, minkä ehdot neuvotellaan erikseen.

Valmistelija	Vt. Elinvoimajohtaja Eero Saarijärvi
Esittelijä	Vt. elinvoimajohtaja, kunnallistekniikan päällikkö Saarijärvi Eero Kemijärvi
Päätösehdotus	Merkitään tiedoksi Vatanen Teollisuus Oy:n jättämä esitys Patokankaan teollisuusalueen korttelin 6200 tontti nro 1 pitäminen kaavan mukaisessa käytössä. Tiedoksi saannissa on huomioitu esittelyosassa esiintuodut kohdat 1 -4.
Päätös	Merkittiin, että Jukka Kortelainen jääväsi itsensä ja poistui esteellisinä kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. (HL 28 § 7 yleislausekkeeseen perustuva jäävi) Aki Lautamo saapui kokoukseen Jukka Kortelaisen varajäsenenä klo 17.05. Päätösehdotus hyväksyttiin.