

Maa-alueen vuokraaminen kiinteistöstä 410-407-12-388 Pienirälssi, Keski-Suomen Moottorikerho ry

Kunnanhallitus 31.10.2022 § 234
816/10.00.01.00/2022

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Jarmo Toikka, puh. 040 3538 258

Laukaan kunta on vuonna 1993 vuokrannut noin 11 ha maa-alueen motocross-radan rakentamista varten (määräala 410-407-12-388 Pienirälssi). Sopimus sisälsi myös oikeuden enduroreitien rakentamiseen ja käyttämiseen laajemmalla alueella läheisellä metsätiloilla. Alue sijaitsee Moottoriradantien varrella Lievestuoreella. Vuokra-aika oli 30 vuotta ja se on päättymässä 31.12.2022. Vuokralainen Keski-Suomen Moottorikerho ry on ilmoittanut halunsa vuokrata alueen uudelleen.

Motocross-radan vuokraaminen

Motocross-radan osalta vuokrasopimuksen uusimiselle ei ole estettä, koska vuokra-alueella on vuokralaisen omistamat rakennukset ja ratarakenteet. Lisäksi alue on Keski-Suomen maakuntakaavassa merkitty ampuma- ja moottorirata-alueeksi sekä voimassa olevassa Lievestuoreen osayleiskaavassa moottoriratojen alueeksi (E), joten käyttötarkoitus vastaa kaavaa. Tällä hetkellä kunnan tavoitteena ei ole laatia alueelle asemakaavaa.

Vuokra-alueen rajausta on tarkennettu yhteistyössä vuokralaisen kanssa. Uuden vuokra-alueen pinta-ala olisi noin 9,423 ha, jolloin se käsittäisi nykyiset käytössä olevat alueet sekä mahdollisuuden uuden lähtösuoran rakentamiselle. Vuokra-alue on tarkoitus lohkoa yhdeksi kiinteistöksi vuokralaisen kustannuksella.

Maankäytön arvion mukaan markkina-arvo tämän hetken vuokratasosta on 270 euroa/ha/vuosi, jolloin se on linjassa muihin viime aikoina tehtyihin sopimuksiin. Yleiskaavan perusteella alueelle ei muodostu rakennusoikeutta, joten alue ei ole yhtä arvokas kuin asemakaavan mukaiset rakennuspaikat, joille on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta. Puusto ei sisälly vuokrahintaan. Vertailun vuoksi todetaan, että Lievestuoreella asemakaavan mukaisten valtatie 9 varrella olevien teollisuustonttien markkinahinta on tällä hetkellä 10 000 euroa/ha (1 euroa/m²) ja vuokrattaessa 500 euroa/ha/vuosi (5 % myyntihinnasta).

Enduroreittien käyttöoikeudesta sopiminen

Alkuperäisen maanvuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella on ollut oikeus rakentaa ja käyttää noin 5 m leveää enduroreittiä, joka oli merkitty ohjeellisena alkuperäisen maanvuokrasopimuksen liitekarttaan. Reitti oli kuvattu yhtenäisenä noin 4 km pituisena lenkinä. Reitistöä on vuosien saatossa muodostunut alueelle yhteensä yli 24 km. Niiden rakentamisesta ja käytöstä ym. pelisäännöistä ei ole sovittu tarkemmin ennen vuotta 2019.

Pienirälssin tilan pääasiallinen käyttötarkoitus on tällä hetkellä metsätalous. Enduroreitit aiheuttavat kunnalle metsätaloudellista vahinkoa, sillä reittien varrella olevaan puustoon tulee runko- ja juuristovaurioita (juuret tulevat esiin ja rungot kolhiintuvat). Se aiheuttaa lahovikaa, jolloin puuston myyntiarvo laskee ja sisältää huomattavan turvallisuusriskin (kaatumisvaara). Lisäksi reitteihin liittyviä opasteita ja merkkejä on aiemmin kiinnitetty puiden runkoihin mm. niiteillä, nauloilla, ruuveilla ja muovinauhoilla. Myytävässä puussa ei saa olla mitään

vierasperäistä materiaalia.

Kunnan tavoitteena ei ole kuitenkaan estää enduron harrastusta alueella, sillä se lisää monipuolisia harrastusmahdollisuuksia kunnassa, vetovoimaa alueelle ja toiminta on yleiskaavan mukaista. Jotta jatkuvuus varmistetaan, kunnan ja reitin haltijan tulee sopia käyttöoikeudesta ja sen ehdoista.

Enduroreitit eivät kohdistu motocross-radan vuokra-alueelle, joten niistä tulee tehdä erillinen käyttöoikeussopimus, jolla sovitaan enduroreitien perustamisesta ja pitämisestä sekä tästä aiheutuvien korvausten maksamisesta. Lähtökohtana on, että nykyisen reitistön muodostuminen ja siitä saadut korvaukset ovat sisältyneet alkuperäiseen maanvuokrasopimukseen. Mikäli reitin haltija haluaa perustaa alueelle uusia reittejä, niistä sovitaan erikseen.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Linda Leinonen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Keski-Suomen Moottorikerho ry:lle vuokrataan 50 vuodeksi noin 9,423 ha määräala kiinteistöstä 410-407-152-388 Pienirälssi. Vuotuinen perusvuokra on 270 euroa/ha ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

Lisäksi Keski-Suomen Moottorikerho ry:n kanssa tehdään erillinen sopimus enduroreittien käytöstä.

Maankäyttö valtuutetaan tarkentamaan aluerajaukset ja reitit, neuvottelemaan sopimusehdot sekä laatimaan maanvuokrasopimuksen ja käyttöoikeussopimuksen.

Maankäyttöpäällikkö valtuutetaan päivittämään sopimuksia sekä antamaan suostumukset mahdollisiin uusiin reitteihin ja määräämään korvaukset.

Päätös

Kunnanjohtajan esitys hyväksyttiin.