

Kaupunginhallitus	§ 281	16.06.2008
Kaupunginvaltuusto	§ 55	25.08.2008

HUHTINIEMEN MATKAILU- JA LEIRINTÄALUEEN KEHITTÄMINEN

392/809/2008

KH § 281

Lappeenrannan Kaupunkiyhtiöt Oy:n toimitusjohtaja Tom Hultinin kirje
13.6.2008:

”LÄHTÖKOHTA

Huhtiniemen leirintäalue on kaupungin kauneimpia alueita n. 3 km:n päässä kaupungin ydinkeskustasta. Talvella alueella on maksuton laskettelumäki ja suosittu valaistu hiihtoreitti. Leirintäalueena se on ollut kesällä ulkopuolisilta suljettu alue, eikä esim. kaupunkilaisten vapaassa virkistyskäytössä.

Huhtiniemen leirintäalue on ollut merkittävä kaupungin matkailupalvelujen tarjoaja ja siellä on ollut vuosittain 16 000 - 20 000 yöpymistä. Kävijöistä n. viidennes on ollut ulkomaalaisia. Perinteinen leirintäaluetoiminta on kuitenkin murroksessa, matkailuautot ovat lisääntyneet ja kaikki asiakkaat edellyttävät entistä parempia palveluja. Huhtiniemi on jäänyt ajastaan jälkeen.

Lappeenrannan kaupunki on vuokrannut Huhtiniemen leirintäalueen Lappeenrannan Huhtiniemi Oy- nimisen yhtiönsä kautta 31.12.2010 päättyvällä vuokrasopimuksella Loma-Oksa Oy:lle. Alueen pinta- ala on n. 9 hehtaaria.

Vuokratuotto leirintäalueesta on ollut keskimäärin n. 20 000 € /v. Huhtiniemi Oy:lle on vuosittain jouduttu antamaan konserniavustusta.

AIEMMAT SUUNNITELMAT

Huhtiniemen alueen tulevaa maankäyttöä on selvitetty useaan kertaan. Vuonna 1989 laadittiin suunnitelma Huhtiniemi-Esikunta-alueelle kylpylaitoksesta, perinnekeskuksesta ja esiintymislavasta, joka suunnitelma ei johtanut laajempiin toimenpiteisiin. Vuonna 2001 kaupunginjohtaja Andersson asetti viranhaltijatyöryhmän selvittämään mm. silloisen Hotelli Saimaan alueen kaavoitusta ja maankäyttöä. Työryhmä käsitteli raportissaan laajempaa aluetta niin, että siinä oli mukana viereinen esikunta-alue ja leirintäalue Etelä-Karjalan Liikuntakeskukselle saakka. Työryhmä esitti silloin, että esikunta-alueen, Huhtiniemen leirintäalueen ja Liikuntakeskuksen nykyisiä toimintoja kehitetään mm. rakentamalla Huhtiniemeen yksityisellä rahoituksella uudentyyppinen uimahalli-kylpylä- hanke. Selvitys ei johtanut silloin konkreettisiin esityksiin.

Kaupungin omistuksessa leirintäalueen kehittämisinvestointien määrä on ollut vaatimatonta. Viimeisimpinä suurehkoina investointeina on alueelle rakennettu toimivat saunatilat, asuntovaunualueen palvelurakennus sekä peruskorjattu lomataloksi entinen hiihtokahviorakennus. Sen sijaan lomamökkien taso on jäänyt täysin jälkeen nykymatkailijan odotuksista. Kysyntää korkeatasoisilla loma-asunnoilla on entistä enemmän.

Tulevaisuusjaosto on käsitellyt Huhtiniemen alueen jatkoa kokouksessaan 17.1.2006. Silloin todettiin, että leirintäalueen kehittäminen pitkällä aikavälillä edellyttää, että kaupunki löytää toimivan investointimallin esim. julkinen-yksityinen-yhteistyörakenteena. Tulevaisuusjaosto linjasi tuolloin, että Huhtiniemen leirintäalueen maankäytön suunnittelun lähtökohtana on, että alue säilyy matkailu- ja vapaa-ajan palvelujen käytössä ja että vuoden 2006 aikana tehdään selvitys alueelle soveltuvista toiminnoista ja aluerajauksista.

CONTE INVEST OY:N YHTEISTYÖTARJOUS

Lappeenrantalainen kiinteistöjen vuokraus- ja hallintayhtiö Conte Invest Oy on ollut yhteydessä kaupunkiin ja esittänyt yhteistyösopimusta Huhtiniemen alueen kehittämiseksi. Conte Invest Oy:n tavoitteena on rakentaa Huhtiniemen alueelle korkeatasoinen kylpylä- ja monitoimikeskus, johon tulisi hotelli- ja ravintolatiloja, loma-asuntoja, kylpylä- ja monitoimihalli sekä venesatama.

Asiasta käytyjen neuvottelujen perusteella on päädytty esittämään liitteenä olevan yhteistoimintasopimuksen hyväksymistä. Sopimuksen keskeinen tavoite on sopia Huhtiniemen alueen kehittämisen peruslinjauksista, kaavoituksen välittömästä käynnistämisestä ja niistä perusehdoista, joilla alue voidaan luovuttaa Conte Invest Oy:lle.

Huhtiniemen leirintäalueella ei ole tällä hetkellä asemakaavaa, mutta se on keskustajaman osayleiskaavan tarkistuksessa v. 1999 pääosin matkailupalvelualueita, joka varataan lomailua ja matkailua palveleville toiminnoille kuten leirintäalueille, motelleille ja loma-asunnoille, sekä virkistysaluetta, jolle sallitaan yleistä virkistystoimintaa palvelevaa rakentamista. Nyt suunniteltu käyttötarkoitus on yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

Conte Invest Oy:n laatiman yleissuunnitelman mukainen kaavoitettava rakennusoikeus jakautuisi seuraavasti:

- liiketoiminnalliset tilat n. 20 000 ka-m²
(hotelli- ja ravintolatilat)
- loma-asunnot ja rakennukset n. 7 000 ka-m²
(sis. rantasaunan ja vastaavat)
- kylpylä- ja monitoimihalli n. 4 000 ka-m²
- satama, ulkoallas yms. n. 15 000 m²

Alueelle rakennettavat loma-asunnot ja loma-osakkeet olisivat osakkeina osin tai kokonaan myytävissä edelleen loma-asunnoiksi tai osakkeiksi, mutta ei vakinaiseen asuinkäyttöön.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa varmistetaan kaupungin yleisten ulkoilu- ja kevyenliikenteen reittien säilyminen. Asemakaavan tulee sisältää rantaraitti, joka on osa laajempaa rantaraittisuunnitelmaa keskustasta Skinnarilaan. Toteutuksessa pyritään tämän lisäksi kehittämään ja monipuolistamaan alueen liikuntamahdollisuuksia.

Kun alue on Lappeenrannan kaupungin merkittävimpiä keskustan tuntumassa olevia ranta-alueita, on suunnittelussa panostettava korkeatasoisen arkkitehtuuriin ja maastoon hyvin sopivaan massoitteeluun. Alueen puusto tulee käsitellä suunnittelussa ja rakentamisessa puistomaisesti jo yleiskaavankin mukaan. Asemakaavan yhteydessä laaditaan yhdessä osapuolten kesken rakennustapaohjeet, jotka määrittävät tarkemmin yksityiskohtaiset toteutuksen tavoitteet.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan maa-alue myydään Conte Invest Oy:lle. Myytävän alueen pinta-ala (tontti) tarkentuu myöhemmin yksityiskohtaisen suunnittelun yhteydessä ja siitä sovitaan täytäntöönpanosopimuksessa. Tonttia koskeva lopullinen kauppakirja tehdään välittömästi, kuitenkin viimeistään 6 kuukauden kuluessa siitä, kun sitä koskeva asemakaava on lainvoimainen edellyttäen, että asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 31.12.2014 mennessä. Ostaja saa alueen hallintaansa viimeistään kun nykyinen vuokrasopimus päättyy, elleivät asianosaiset muuta sovi.

Kauppahinta määräytyy kaavoitettavan rakennusoikeuden mukaan. Rakennusoikeuden yksikköhinta on liiketoiminnallisten tilojen osalta 150 €/ka-m² ja kylpylä/monitoimihallin sekä loma-asuntojen ja rakennusten osalta 50€/ka-m² sidottuna elinkustannusindeksiin toukokuu 2008 pistelukuun, jonka mukaan hintaa korotetaan tai alennetaan kaupantekoajankohtaa ennen viimeksi julkaistun indeksin pistelukua vastaavasti. Kauppahintaan vaikuttavaan rakennusoikeuteen ei lasketa satama-, ulkoallas-, pysäköinti- tai vastaavia tiloja.

Kauppahinnan määräävä rakennusoikeuslaskelma laaditaan yhdessä ennen asemakaavan hyväksymistä osana erillistä täytäntöönpanosopimusta. Tämän hetken arvio kauppahinnasta on n. 3,5 miljoonaa euroa.

HANKKEEN ARVIOINTIA

Yhteistoimintasopimuksen tarkoittama hanke toisi hienon alueen kokonaan uudella tavalla kaupunkilaisten käyttöön, sen liikunta- ja vapaa-ajan käyttömahdollisuudet paransivat oleellisesti, yhtenäinen rantaraitti keskustasta Skinnarilaan voitaisiin toteuttaa, ranta-alue siistiytyisi jne. Näiden lisäksi kaupunkiin saataisiin korkeatasoinen

kylpylähotelli, matkailua rajoittanut hotellikapasiteetti lisääntyisi merkittävästi, monitoimisali ratkaisisi osaltaan liikuntatilojen ja kokoustilojen puutteita, sillä monitoimihallissa voitaisiin järjestää myös 500-1 000 hengen yleisötilaisuuksia.

Valmiina hanke työllistäisi arviolta 100 henkeä ja olisi yksityisenä investointina tämän hetken arvion mukaan n. 70 miljoonaa euroa.

Telttamatkailu Huhtiniemessä loppuisi, mutta karavaanareiden ja matkailuautojen osalta tilanne paranisi. Uuden leirintäalueen sijainti tulisi tarvittaessa selvittää erikseen.

KAUPUNGIN OSUUS HANKKEESSA

Yhteistoimintasopimuksen mukaan Lappeenrannan kaupungin vastuulla on alueen asemakaavoittaminen yhteisesti sovittujen periaatteiden mukaisesti.

Hanke toteutetaan yksityisellä rahoituksella. Lappeenrannan kaupungin osuudeksi jäisi alueen kunnallistekniikan muutos- ja rakentamistyöt ja kaikkien käyttäjien vapaassa käytössä olevien toimintojen kehittämiseen osallistuminen kyseisellä alueella (liikenneyhteydet, kevyen liikenteen yhteydet, hiihtoladut, kuntopolut jne), johon sitoudutaan käyttämään enintään 2/3 kauppahinnasta eli n. 2,3 miljoonaa euroa.

Toteutuksessa on otettava huomioon Sunisenselän tekopohjavedenottamon toiminnan turvaaminen sekä alueen historialliset arvot. Ennakkoarvion mukaan venesataman rakentamisella tai normaalilla käytöllä ei ole vaikutusta vedenottamoon.

Viime vuosien aikana tehtyjen tutkimusten mukaan kyseisellä Huhtiniemen alueella saattaa olla vanha venäläisten sotilaiden hautausmaa, johon taannoisissa kaivauksissa löydetyt vainajat ovat todennäköisesti kuuluneet ja jotka vainajat siirrettiin asianmukaiseen hautapaikkaan. Kaupungin tehtäväksi jäisi hautausmaan paikan selvittäminen ja vainajien siirtäminen vastaavasti uuteen paikkaan. Hautausmaan oletettu sijainti on rajattu luonnoskuvaan punaisella viivoituksella.

Asemakaavan laatimisen kustannuksista vastaa kaupunki.

AIKATAULU JA JATKOTOIMENPITEET

Alueen kaavoituksen valmistelu ja tarkempi suunnittelu tulisi käynnistää välittömästi sen jälkeen kun yhteistoimintasopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa. Kaupungin puolelta yhteistoimintasopimuksen hyväksyy lopullisesti kaupunginvaltuusto.

Tavoitteena on, että asemakaava tuodaan luottamushenkilökäsittelyyn vuoden 2008 aikana ja, että alueen rakentaminen voisi alkaa vuoden kuluessa asemakaavan

lainvoimaiseksi tulosta.

Conte Invest Oy sitoutuu toteuttamaan hankkeen ja rakentamaan kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta 3 vuoden kuluessa tonttikaupan allekirjoituksesta ja rakennusluvan saamisesta liiketoiminnallisista tiloista 80 %, kylpylästä 50 %, monitoimihallista 80 % ja loma-asunnoista 50 % yhteistoimintasopimuksessa tarkemmin ilmenevällä tavalla.

Koska Huhtiniemen alueeseen liittyy voimassa olevia vuokrasopimuksia tai em. mahdolliseen hautausmaahan liittyviä historiallisia rasitteita, jotka saattaisivat rajoittaa alueen vapaata käyttöönottoa suunnitellussa aikataulussa, kaupunki käynnistää välittömästi neuvottelut näiden sopimusten ja niitä koskevien rakennusten sekä rakennelmien purkamiseksi siten, että kylpylä- ja monitoimikeskus voidaan toteuttaa sen jälkeen kun ao. asemakaava on vahvistettu.

Em. vuoden 2001 selvitystyössä esitettiin myös leirintäalueen ja Etelä-Karjalan Liikuntakeskuksen alueen osalta yhteistä kehittämisselvitystä. Tässä yhteydessä sen laatiminen on välttämätöntä ja neuvotteluissa on sovittu, että kehittämissuunnitelma tehdään yhdessä liitekartassa numerolla 2 merkitylle alueelle osana vapaa-aika- ja monitoimikeskusta tukevien toimintojen toteuttamista sekä liikuntakeskuksen kehittämistä.”

Yhteistoimintasopimusluonnos, luonnos Huhtiniemen hotelli-, kylpylä- ja monitoimikeskuksesta sekä havainnekartta kaavoitettavasta alueesta ja kehittämissuunnitelma alueesta ovat liitteenä. (JW)

Kj Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että liitteenä oleva yhteistoimintasopimus Conte Invest Oy:n ja kaupungin välillä hyväksytään.

Kaupunginhallitus antaa tekniselle toimialalle tehtäväksi laatia luottamushenkilökäsittelyyn yhteistoimintasopimuksen tarkoittama asemakaava Huhtiniemen leirintäalueelle, Lappeenrannan Huhtiniemi Oy:lle tehtäväksi neuvotella leirintäaluetta koskevan vuokra-ajan päättämisestä jo v. 2009 loppuun mennessä sekä tekniselle toimialalle tehtäväksi ryhtyä selvittämään liitekarttaan merkityllä alueella mahdollisesti sijaitsevan vanhan venäläisen hautausmaan olemassaolo sekä mahdollisten vainajien asianmukainen siirto ennen kuin yhteistoimintasopimuksen mukaiset rakennustyöt alueella alkavat.

Samalla kaupunginhallitus päättää, että liitekarttaan numerolla 2 merkitylle alueelle laaditaan yhteistyössä asianosaisten tahojen kanssa kehittämissuunnitelma rakentamisaikatauluineen ja kustannusarvioineen.

Kh Hyväksyttiin.

Yhteistoimintasopimusluonnos, luonnos Huhtiniemen hotelli-, kylpylä- ja monitoimikeskuksesta sekä havainnekartta kaavoitettavasta alueesta ja kehittämissuunnitelma alueesta ovat esityslistan liitteenä. (JW)

Kh esittää kaupunginvaltuustolle, että liitteenä oleva yhteistoimintasopimus Conte Invest Oy:n ja kaupungin välillä hyväksytään.

Kv Asian käsittelyn aikana valtuutettu Matti Mölsä esitti valtuutettu Erkki Räsänen kannattamana, että asia jätetään pöydälle lisäselvityksiä varten.

Asian käsittely keskeytettiin neuvottelutaukoa varten klo 19.30-20.10 väliseksi ajaksi.

Käsittelyn jatkuessa kaupunginhallituksen puheenjohtaja Eeva Arvela esitti, että kokous keskeytetään kaupunginhallituksen kokousta varten. Kokous keskeytettiin uudelleen ja kokousta jatkettiin klo 20.45. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Arvela ilmoitti kaupunginhallituksen päättäneen täydentää päätösesitystään kaupunginvaltuustolle seuraavasti:

"Kaupunginhallitus esittää, että yhteistoimintasopimus hyväksytään siten muutettuna, että täytöntöönpanosopimus tuodaan erikseen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ja että täytöntöönpanosopimuksessa tulee erityisesti selvittää venelaitureiden mitoitus ja sijainti sekä varmistua veneväylän osalta siitä, että ruoppaus ei vaaranna tekopohjaveden ottamista tai että Sunisenselän vedenlaatu ei vaarannu. Sen lisäksi kaupunginvaltuustolle tulee esittää suunnitelma kaupungin tehtäväksi tulevista kunnallisteknisistä töistä ja niiden kustannuksista."

Puheenjohtaja totesi, että käsiteltävänä on em. muutettu päätösesitys.

Valtuutettu Mölsä peruutti pöydällepanoesityksensä ja valtuutettu Räsänen kannatuspuheenvuoronsa.

Puheenvuorojen jälkeen puheenjohtaja totesi keskustelun päättyneeksi ja kaupunginhallituksen muutetun päätösesityksen tulleen kaupunginvaltuuston päätökseksi.