

HUVILATONTIN OSTOTARJOUS ALKUNKARIN ALUEELTA

725/10.00.02/2019

KH 18.11.2019 § 357

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

XX, jäljempänä hakija, on vuokralla maa-alue Tornion kaupungilta tilasta Pirkanmaa RN:o 59:4 pinta-alaltaan 8984 m², joka käsittää Alkunkarin rantakaava-alueen korttelin 15 tontin 61. Sopimus on päättymässä 30.4.2020. Nykyinen sopimus on päätetty uusia teknisten palvelujen lautakunnan päätöksellä 25.8.1994 § 304 ja tontti on ollut hakijalla vuokrattuna jo sitäkin aiemmin. Nykyinen vuokra on 346,65 euroa/vuosi eikä vastaa kaupunginvaltuuston 27.6.1994 § 73 vahvistaman tonttihinnoittelun mukaista vuokraa. Nykyistä sopimusta uusittaessakin v. 1994 tonttihinnoittelu on ollut voimassa ja uuden hinnoittelun mukainen hinta on mainittu päätöksessä. Sopimus on kuitenkin tuolloin päätetty uusia vanhalla vuokralla, koska vuokrasopimus on päättynyt 12.2.1994 eli muutamaa kuukautta ennen kuin kaupunginvaltuuston uusi hinnoittelu on tullut voimaan.

Hakija on ollut yhteydessä Tornion kaupungin teknisiin palveluihin tontin ostamisen vuoksi ja asiasta on käyty keskusteluja vuosien 2018 ja 2019 aikana. Alkunkarin alueella on voimassa siis Tornion kaupunginvaltuuston 27.6.1994 § 73 vahvistama tonttihinnoittelu, jonka teknisten palvelujen lautakunta on 25.6.2003 § 218 sitonut elinkustannusindeksiin. Hinnoittelun mukainen hinta on kerrottu hakijalle, jota hakija on pitänyt kalliina.

Hakija on jättänyt sittemmin 16.9.2019 päivätyn ostotarjouksen Tornion kaupungille ko. tontista hintaan 14 000 euroa. Tarjouksessaan hakija ilmoittaa tontin kooksi noin 7000 m² ja tarjoamukseen hinnaksi 2 e/m² eli 14 000 euroa. Perusteluina tontin hinnaksi hakija esittää seuraavaa:

Tilalle ei tule eikä rakenneta vesijohtoa oheisen todistuksen mukaan. Tilalle ei tule sähköä ja sen tuottaminen on erittäin kallista oheisen todistuksen mukaan.

Tilalle ei ole tieyhteyttä ja sinne on kuljettava vesitse.

Tontilla on rakennusoikeutta vain 100 k-m² eli rakennusoikeuden hinta olisi 140 e/k-m².

Lisäksi hakijan mukaan samankaltaisista saaritoneista on maksettu 3-2 euroa neliöltä hakijan toimittamien kauppakirjojen mukaan.

Tornion kaupungin Alkunkarin alueelle vahvistaman perushinnoittelun mukaan tontin hinta olisi alueella 6,289 e/m². Jokaisen tontin

arvo määritellään perushinnasta seuraavilla alennustekijöillä:
Omarantainen tai lähes omarantainen tontti +/- 0%.
Tontin ja rannan välissä yli 30 m leveä puisto tms. yl. alue -15%.
Takarivin tontti -50 %.
Tontista yli 50 % alle +2.00 m N-60 tasossa (+2,41 N 2000) -15%.
Tonttiin voi vaikuttaa kaksikin alennustekijää, jolloin prosentit laske-
taan yhteen ja summa on tontin alennusprosentti.
Tontti on suoraan oikeutettu em. alennustekijöistä alavuutensa pe-
rusteella 15 % alennukseen, jolloin tontin hinnaksi muodostuisi
48 025,32 euroa tontin pinta-alan ollessa voimassaolevan vuokraso-
pimuksen ja rantakaavan mukaan 8984 m².

Hakijan esittämästä kauppahinta-aineistosta selviää, että keskiarvo-
hinta on ollut rakentamattomien maa-alueiden osalta 3,05 e/m² ja
ylin hinta 10 e/m² noin 3000 m²:n maa-alueesta. Kohteet sijaitsevat
meren ja jokisuiston saarissa. Kaupat ovat tapahtuneet alueilla, joilla
ei ole ollut voimassaolevaa yksityiskohtaista ranta-asemakaavaa, ku-
ten po. tontilla Alkunkarissa. Näiden kauppojen keskiarvohinnallakin
ko. tontille muodostuisi hinnaksi 27 401,20 euroa. Hakijan
esittämällä 14000 eurolla neliöhinnaksi muodostuisi noin 1,55 e/m².

Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmä on käsitellyt hinnoitteluasias-
kokouksessaan 11.11.2019 ja todennut, että tontin hinnoittelussa
olisi pitäydyttävä Tornion kaupungin aikanaan päättämässä
hinnoitteluperiaatteissa, jotta hinnoittelu pysyisi tasapuolisena kaik-
kien mökkitonttien vuokramiesten kesken. Lähes yhtä haastavalla
sijainnilla on esim. Leppikarin tontit, joiden myynnissä ja vuokrauk-
sissa on noudatettu voimassaolevaa hinnoittelua sen tultua voimaan.
Ko. tontti poikkeaa kuitenkin oleellisesti muista kaupungin
vuokraamista mökkitonteista siinä, että tontin pinta-ala on jostain
syystä noin kaksinkertainen verrattuna seuraavaksi suurimpiin
mökkitontteihin. Kuitenkaan rakennusoikeutta ei ole yhtään sen
enempää kuin muissakaan tonteissa. Rakennusalan ulkopuolista
aluetta on myös tontilla huomattavan paljon verrattuna muihin
tontteihin (yli puolet tontin pinta-alasta) ja rakennusosalta on kartalla
tarkasteltuna pääsääntöisesti yli 30 metrin matka rantaviivaan,
vaikka tontti ns. rantatontti onkin. Lisäksi tontti sijaitsee kulkemisen
suhteen haastavalla paikalla. Samalla elinkeinoryhmä kuitenkin
toteaa, että tontin sijainti ja pinta-ala muodostavat myös ainutlaatui-
sen kohteen Mustanlahti - Alkunkari alueella, jonka rakentamismah-
dollisuudet on myös turvattu ranta-asemakaavan kautta
tulevaisuudessa. Alueelle ei ole mm. ympäröivän luonnonsuojelualu-
een johdosta mahdollista osoittaa uusia tontteja. Elinkeinotyöryhmä
esittää, että tontille annettaisiin em. alavuustekijän lisäksi toinen 15
%:n alennus perustuen tontin em. erityisominaisuuksiin, jolloin
alennus perushinnasta olisi 30 %. Tällöin tontin hinnaksi muodostuisi
39 550 euroa ja vuosivuokraksi 1977,51 euroa tontin pinta-alan
ollessa 8984 m². Neliöhinnaksi muodostuisi noin 4,40 euroa.

OHEISAINEISTO: Karttaote
Huvilatontin ostotarjous

KAUPUNGINJOHTAJA TIMO NOUSIAINEN:

Kaupunginhallitus päättää, että ko. Alkunkarin rantakaava-alueella oleva tontti 61 korttelissa 15 pinta-alaltaan 8984 m2 voidaan myydä tai vuokrata vuokrasopimuksen päättyessä hakijalle elinkeinotyöryhmän esittämällä hinnoittelulla perustuen valtuuston vahvistamaan voimassaolevaan hinnoitteluun.

KAUPUNGINHALLITUS:
Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus.

Otteet:

XX
Maankäyttöinsinööri
Paikkatietosihteeri
