

Kaupunginhallitus  
Kaupunginhallitus

§ 357  
§ 39

18.11.2019  
03.02.2020

## HUVILATONTIN OSTOTARJOUS ALKUNKARIN ALUEELTA / OIKAISUVAATIMUS

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> ja tarjoamakseen hinnaksi 2 e/m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> eli rakennusoikeuden hinta olisi 140 e/k-m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>. 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 laskeaan yhteen ja summa on tontin alennusprosentti.  
Tontti on suoraan oikeutettu em. alennustekijöistä alavuutensa perusteella 15 % alennukseen, jolloin tontin hinnaksi muodostuisi 48 025,32 euroa tontin pinta-alan ollessa voimassaolevan vuokrasopimuksen ja rantakaavan mukaan 8984 m<sup>2</sup>.

Hakijan esittämästä kauppahinta-aineistosta selviää, että keskiarvohinta on ollut rakentamattomien maa-alueiden osalta 3,05 e/m<sup>2</sup> ja ylin hinta 10 e/m<sup>2</sup> noin 3000 m<sup>2</sup>:n maa-alueesta. Kohteet sijaitsevat meren ja jokisuiston saarissa. Kaupat ovat tapahtuneet alueilla, joilla ei ole ollut voimassaolevaa yksityiskohtaista ranta-asemakaavaa, kuten po. tontilla Alkunkarissa. Näiden kauppojen keskiarvohinnallakin ko. tontille muodostuisi hinnaksi 27 401,20 euroa. Hakijan esittämällä 14000 eurolla neliöhinnaksi muodostuisi noin 1,55 e/m<sup>2</sup>.

Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmä on käsitellyt hinnoitteluasiaa kokouksessaan 11.11.2019 ja todennut, että tontin hinnoittelussa olisi pitädyttävä Tornion kaupungin aikanaan päättämässä hinnoitteluperiaatteissa, jotta hinnoittelu pysyisi tasapuolisena kaikkien mökkitonttien vuokramiesten kesken. Lähes yhtä haastavalla sijainnilla on esim. Leppikarin tontit, joiden myynnissä ja vuokrauksessa 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 rakennusalalta 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 ainutlaatuisen kohteen Mustanlahti - Alkunkari alueella, jonka rakentamismahdollisuudet on myös turvattu ranta-asemakaavan kautta tulevaisuudessa. Alueelle ei ole mm. ympäröivän luonnonsuojelualueen 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

KH 03.02.2020 § 39

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

xx on jättänyt oikaisuvaatimuksen 3.9.2019 Tornion kaupunginhallituksen 18.11.2019 § 357 tekemästä päätöksestä koskien hänellä vuokralla olevan tontin ostotarjousta. Oikaisuvaatimuksessaan hän pyytää, että päätöstä oikaistaan siten, että tontin myyntihinnaksi määrätään 20.000 euroa ja tontinvuokraksi vastaavasti 1.000 euroa vuodessa tai vaihtoehtoisesti myyntihintaa ja vuokraa joka tapauksessa alennetaan vastaamaan tontin käypää arvoa.

Oikaisuvaatimuksen esittäjä viittaa kaikkeen aikaisemmin ostotarjouksessaan esittämänsä ja katsoo, että kaupunki on arvostanut tontin virheellisesti huomioon ottaen sen käyvän arvon. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan pöytäkirjan oheisaineistona.

Päätöksessään 18.11.2019 § 357 kaupunginhallitus on myöntänyt tontille 15 %:n lisäalennuksen johtuen tontin erityisominaisuuksista,

lähinnä siitä että tontti on poikkeuksellisen suuri omaten kuitenkin rakennusoikeutta saman verran kuin muutkin huvilatontit. Lisäksi tontilla on rakennusalan ulkopuolista aluetta huomattavan paljon verrattuna muihin tontteihin ja rakennusalalta on pääsääntöisesti yli 30 metrin matka rantaviivaan, vaikka tontti ns. rantatontti onkin.

Tekniset palvelut on laskenut edelliseen päätökseen hakijan esittämistä vertailukaupoista, että keskiarvohinta niissä on ollut 3,05 e/m<sup>2</sup> ja ylin hinta 10 e/m<sup>2</sup> noin 3000 m<sup>2</sup>:n maa-alueesta. Kohteet sijaitsevat meren ja jokisuiston saarissa.

Kaupat ovat tapahtuneet alueilla, joilla ei ole ollut voimassaolevaa yksityiskohtaista ranta-asemakaavaa, kuten ko. tontilla Alkunkarissa. Hakijan ostotarjoushinta on ollut 14.000 euroa, jonka on nyt oikaisuvaatimuksessa korottanut 20.000 euroon. Todettakoon, että 20.000 euron mukaan neliöhinnaksi muodostuisi 2,23 e/m<sup>2</sup> ja kaupungin päättämän hinnan 39.550 euron mukaan 4,40 e/m<sup>2</sup>.

Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmä on käsitellyt oikaisuvaatimusta kokouksessaan 27.1.2020 ja on todennut, että ko. tontti sijaitsee haastavan kulkuyhteyden takana ja että tontille ei ole mahdollista kulkea autolla eikä sinne ole kohtuudella järjestettävissä vesihuoltoa tai sähköä. Samanlaisessa tilanteessa on myös kaksi muuta Alkunkarin alueella olevaa vuokratonttia ja toisaalla Leppikarin saaren huvilatontit. Elinkeinotyöryhmä esittää, että tonteille, jotka sijaitsevat huvila-alueella, minne ei ole ajokelpoista maakulkuyhteyttä ja sen toteuttaminen on alueelle mahdotonta tai kohtuuttoman vaikeasti järjestettävissä ja vesijohdon tai sähkön tuominen on alueelle vaikeaa myönnetään muiden mahdollisten alennusten lisäksi 15 %:n alennus myyntihintaan. Alennusprosentit lasketaan yhteen, mistä muodostuu tontin kokonaisalennusprosentti. Näin esitettynä ko. tontin alennusprosentiksi tulisi yhteensä 45 % huomioiden 18.11.2019 § 357 kaupunginhallituksen myöntämä 15 %:n alennus. Tontin hinnaksi muodostuisi 31.396,38 euroa ja vuosivuokraksi 1569,82 euroa. Hinnat on laskettu vuoden 2019 elinkustannusindeksin keski-indeksin mukaan, jolloin Alkunkarin alentamaton neliöhinta on 6,354 e/m<sup>2</sup>. Alennetuksi neliöhinnaksi muodostuisi tällä hinnoittelulla 3,49 e/m<sup>2</sup>, mikä on jo lähellä hakijan esittämien vertailukauppojen keskiarvohintaa. Tässä on huomioitava, että vertailukauppojen maa-alueilla ei ole yksityiskohtaisempaa kaavaa verrattuna hinnoittelun kohteena olevaan tonttiin, jonka rakentamismahdollisuudet tulevaisuuteen on turvattu ranta-asemakaavalla eikä tulva sanottavasti vaikeuta tontin rakentamista ympäristöhallinnon tulvakarttojen perusteella. Suuremman alennuksen myöntäminen tontin ostohintaan ja vuokraan saattaisi elinkeinotyöryhmän näkemyksen mukaan vuokramiehet eriarvoiseen asemaan.

Sama em. uusi 15 %:n alennus tulisi koskea myös kahta muuta Al-

kunkarin alueella tonttia, joiden myynnistä tai uudelleen vuokraamisesta on jo tehty teknisen johtajan viranhaltijapäätöksen kaupunginvaltuuston vahvistamin hinnoin. Päätöksistä ei ole jätetty oikaisuvaatimusta.

OHEISAINEISTO: Oikaisuvaatimus

KAUPUNGINJOHTAJA TIMO NOUSIAINEN:

Kaupunginhallitus päättää muuttaa 18.11.2019 § 357 päätöstään siten, että ko. tontille myönnetään elinkeinotyöryhmän esittämin perustein vielä 15 %:n alennus, jolloin tontin kokonaisalennusprosentiksi tulee 45 % ja myyntihinnaksi muodostuisi 31.396,38 euroa ja vuosivuokraksi 1569,82 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1968. Tontti nro 61 korttelissa 15 voidaan myydä tai vuokrata vuokrasopimuksen päättyessä vuokramiehelle em. ehdoin ja muutoin normaalein tontinmyynti- tai vuokraehdoin.

Hallitus päättää myös, että sama 15 %:n alennus myönnetään myös koskemaan kahta muuta Alkunkarin tonttia, joilla siihen oikeuttava kriteeri myös täyttyy. Tonteista voidaan tehdä uudet viranhaltijapäätökset teknisen johtajan toimesta.

Katsotaan pöytäkirja tarkistetuksi tämän asian osalta kokouksessa.

KAUPUNGINHALLITUS:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna hallintovalitus.

Otteet:

xx

Maankäyttöinsinööri

Paikkatietosihteeri

\_\_\_\_\_