

LEPPIKARIN MÖKKITONTTIEN VUOKRAMIESTEN YHTEINEN OIKAISUVAATIMUS  
VIRANHALTIJAPÄÄTÖKSISTÄ TONTTIEN VUOKRIIN JA MYYNTIHINTOIHIN

760/10.00.02/2019

TEKN 12.02.2020 § 30

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

Keväällä 2020 päättyy suuri osa nykyisistä Tornion kaupungin kesämökkien vuokrasopimuksista, jolloin vuokrasopimukset tulevat pääsääntöisesti uusittaviksi. Alueiden vuokramiehille on lähetetty marraskuun lopulla 2019 teknisen johtajan tekemät viranhaltijapäätökset sopimusten uusimisista tai tonttien myymisestä kaupunginvaltuuston 27.6.1994 § 73 vahvistaman tonttihinnoittelun mukaisesti, jonka teknisten palvelujen lautakunta on 25.5.2003 § 218 sitonut elinkustannusindeksiin. Koijusaaren osalta lautakunta on hylännyt vuokramiesten huojennusanomuksen vuokriin eikä päätöksestä ole valitettu. Vuokramiehille on päätöksen jälkeen lähetetty viranhaltijapäätöksenä vuokra- ja myyntiehdot. Koijusaaren alueella vuokrasopimuksia päättyy 12 kpl, Leppikarista 21 kpl, Mustanlahdi-Alkunkari alueelta 20 kpl ja Prännäristä 7 kpl.

Em. viranhaltijapäätöksistä ovat Leppikarin vuokramiehet toimittaneet yhteisen oikaisuvaatimuksen 8.12.2019. Yksittäisiä oikaisuvaatimuksia on tullut lisäksi Leppikarin osalta 5 kpl, jotka käsitellään ominaan. Myös puhelimitse on tullut kriittistä palautetta uusista tontinvuokrista.

Yhteisessä oikaisuvaatimuksessaan vuokramiehet ilmoittavat, että eivät hyväksy nyt esitettyä vuokrien korotusta ja tonttien ostohinnan määrittelyä. Tiivistettynä vuokramiehet perusteluissaan toteavat, että tonttien nykyinen käypä arvo ei vastaa vuonna 1994 vahvistettua määrittelyä. Leppikarin rannat ovat oikaisuvaatimuksen mukaan pääosin matalaa (korkeus alle +2,00 m), joka vaikeuttaa uudisrakentamisen toteuttamista. Lisäksi todetaan, että Leppikari on saari, johon ei ole tieyhteyttä. Myös Leppikarin käyttökelpoisuus ja houkuttelevuus on vuokramiesten mukaan viime vuosina heikentynyt, johtuen mm. Tornionjoen suiston mataloitumisesta, jonka seurauksena rannat ovat liettyneet ja rehevöityneet, jolloin kulku saareen meriveden ollessa matalalla on haasteellista. Myös Outokummun tehdas tuottaa melua, etenkin saaren eteläpäähän.

Vuokramiesten mukaan mökkien käyttöaste on myös alhainen, käytön rajoituksessa muutama viikonloppuun keskikesällä. Ympärivuotinen käyttö ei olisi muutenkaan vuokramiesten mukaan mahdollista kelirikon vuoksi. Alueelle ei myöskään ole saatavilla vesijohtoa eikä

–posteja eikä jätehuoltoa. Vuokramiehet toteavat myös, että kaupunki vuokraa esim. Sikosaaresta mökkitontteja, joka vastaa Leppikarin olosuhteita, alennetulla vuokralla. Vuokramiehet vertaavat myös Leppikarin tontteja kaupunkialueen tontteihin ja niiden neliöhintoihin ja ihmettelevät, mitä lisäarvoa voi olla vaikeakulkuisessa sekä rakentamiselta ja käytöltä ongelmallisessa saaritontissa.

Vuokramiehet ehdottavat vaatimuksessaan kahta vaihtoehtoista menettelyä:

1. Tonttien koon ollessa suuri niiden tuottamaan rakennusoikeuden, uusissa vuokrasopimuksissa noudatetaan samaa laskentatapaa kuin nyt päättyvissä tonteissa on eli 1200 m<sup>2</sup>:n osalta veloitetaan nyt esitetyllä 7,337 e/m<sup>2</sup> ja sen ylimenevä osuus 1,000 e/m<sup>2</sup>. Keskimääräisen 2400 m<sup>2</sup>:n tontin osalta muodostuisi tällöin hinnaksi 8.684,40 e ja vuosivuokraksi 434,22 euroa. Viranhaltijapäätöksien perusteella vastaavan kokoisen tontin myyntihinnaksi tulisi 14.968,80 euroa ja vuosivuokraksi 748,44 euroa.
2. Kaupunki hankkii ulkopuoliselta riippumattomalta taholta kaupallisiin perustein laaditun markkinahintaselvityksen ko. tonteista, joita käytetään hinnanmäärityksen perusteena.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan oheisaineistona.

Tekniset palvelut toteaa, että viranhaltijapäätöksissä, joita oikaisuvaatimus koskee, on noudatettu em. kaupunginvaltuuston ja teknisten palvelujen lautakunnan päätöksiä. Hinnoittelun mukaan Leppikarin tonttien hinta on 7,337 e/m<sup>2</sup> (sidottuna ek.indeksin pistelukuun 1948) eivätkä päättyvien sopimusten vuokratasot vastaa enää nykytasoa. Leppikarin tontit ovat hinnoittelun mukaan oikeutettuja 15 %:n alennukseen, joka on otettu hinnoittelussa huomioon, jolloin neliöhinta on 6,236 e/m<sup>2</sup>. Rantatontit saavat alennuksen, koska ovat yli 50 %:sti alle korkeustason +2,41 N-2000-tasossa ja eteläosan tontit tontin ja rannan välissä yli 30 m leveä puisto ja/tai muu yleinen alue.

Tekniset palvelut toteaa myös, että on totta, että Leppikarin alue poikkeaa olosuhteiltaan muista asemakaavoitetuista mökkialueista. Leppikariin ei ole tieyhteyttä ja myös vesistöltä käsin saapuminen tonteille on paikoin vaikeaa em. rantojen mataloitumisen johdosta. Alueella on kumminkin ranta-asemakaava, jolla lähtökohtaisesti on rakentamisoikeus turvattu, mikäli täyttää kaavassa edellytetyt vaatimukset. Tässä suhteessa alue poikkeaa esitetystä Sikosaaren alueesta, missä ei ole ranta-asemakaavaa ja yleiskaavassakin alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, mutta on myös suurimmalta osin tulvauhka-aluetta.

Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmä on käsitellyt hinnoitteluasiaa

kokouksessaan 27.1.2020 ja todennut, että tontin hinnoittelussa olisi pitäydyttävä Tornion kaupungin aikanaan päättämässä hinnoitteluperiaatteissa, jotta hinnoittelu pysyisi tasapuolisena kaikkien mökkitonttien vuokramiesten kesken. Asemakaavatonttien hinnoittelu tulisi pitää neliöperusteisina, kuten muillakin alueilla on, etenkin kun ilmakuvatarkastelunkin perusteella isotkin tontit on otettu pääsääntöisesti täysimääräisesti käyttöön. Vanhalla vuokratasolla jatkaminen ei elinkeinotyöryhmän näkemyksen mukaan ole mahdollista vuokramiesten tasapuolisen kohtelun vaarantumatta ja koska vuokrat eivät ole enää lähellekään nykytason mukaisia. On hyvin tavallista, että vuokrataso nousee moninkertaiseksikin sopimuksia uusittaessa, koska kymmeniä vuosia sitten tehdyn sopimuksen vuokratasoa ei ole tarkistettu vuokra-ajan aikana kuin elinkustannusindeksillä. Leppikarin poikkeavat erityisolosuhteet, mm. tulvauhka ja kulkuyhteyksien puuttuminen olisi syytä kuitenkin ottaa huomioon tonttien hinnoittelussa siten, että ne oikeuttaisivat lisäalennuksiin tonttien hinnoissa ja vuosivuokrissa.

Elinkeinotyöryhmä esittääkin seuraavia lisäalennuksia tonttien vuokriin ja hinnoitteluun koskien Leppikarin tontteja:

1. 20 %, kun tontti on kokonaan tulva-alueella (1/100 a, ympäristöhallinnon tulvakartat).
2. 20 %, kun tontin ja rannan välissä yli 30 m leveä puisto ja/tai muu yleinen alue ja tontille ei ole käytännössä muuta pääsyä kuin tämän rannan kautta.
3. 15 %, kun huvila-alueelle ei ole ajokelpoista maakulkuyhteyttä ja sen toteuttaminen on alueelle mahdotonta tai kohtuuttoman vaikeasti järjestettävissä ja vesijohdon tai sähkön tuominen on alueelle vaikeaa.

Alkuperäiset alennukset ja em. lisäalennukset huomioon ottaen kaikille Leppikarin tonteille tulisi yhteensä 50 %:n huojennus perushintaan. Kaikki tontit saisivat kohdan 3. alennuksen ja rantatontit alavuuden perusteella kohdan 1. alennuksen. Kohdan 3. alennukseen olisivat oikeutettuja eteläosan tontit, jotka eivät rajoitu rantaan, mutta eivät ole toisaalta tulvauhka-alueella. Tonttien hinta olisi tällöin 3,669 e/m<sup>2</sup> ja em. keskimääräisen 2400 m<sup>2</sup>:n tontin hinnaksi muodostuisi tällöin 8.805,60 ja vuosivuokraksi 440,28 euroa, mikä on jo lähellä vuokramiesten esittämää. Isompien tonttien vuokrat olisivat luonnollisesti korkeampia, mutta sama periaate on muuallakin. Vuokrat olisivat vertailukelpoisia nyt myös Sikosaaren tonttien kanssa, mikä myös on suurimmalta osin tulvauhka-aluetta. Siellä vastaavan tontin vuosivuokra on 370 e/vuosi, mutta alueella ei, kuten edellä on mainittu, ole ranta-asemakaavaa, jolla rakentaminen olisi lähtökohtaisesti vahvistettu. Sikosaareissa tonttien maksimikoko on myös määrätty ollen 2500 m<sup>2</sup>. Em. alennukset tulee ottaa huomioon myös alueelle nykyhinnoittelulla oleville kolmelle maanvuokrasopimukselle. Em.

lisälennuksilla huomioidaan oikaisuvaatimuksen perustelut riittävällä tavalla, ottaen samalla huomioon vuokramiesten yhdenvertaisen kohtelun sekä ko. alueelle kuin myös eri alueiden kesken.

#### OHEISAINEISTO

Oikaisuvaatimus  
Taulukko tonttien hinnoista ja vuokrista  
Leppikari, aluekartta

#### TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Lautakunta päättää muuttaa 26.11.2019 § 60-80 viranhaltijapäätöksissä todettuja tonttien hintoja ja –vuokria, että kokonaisalennus hintoihin ja vuokriin tonteille on 50 % em. perustein, jolloin neliöhinnaksi muodostuu 3,669 e/m<sup>2</sup> sidottuna ek.indeksin pistelukuun 1948. Sopimuksia uusittaessa hinnat ja vuokrat tulee laskea vuoden 2019 elinkustannusindeksin keski-indeksin 1968 mukaan.

Lautakunta päättää, että maanvuokrasopimukset voidaan uusia nykyisten vuokramiesten kanssa tai tontti voidaan myydä vuokramiehelle hänen niin halutessaan edellä esitetyn hinnoittelun ja taulukon mukaan, joihin hinnat on päivitetty uuden indeksin mukaan. Lisäksi lautakunta toteaa, että alueella olevien kolmen voimassaolevan maanvuokrasopimuksen maanvuokrat tarkistetaan edellä esitettyjen perusteiden mukaisesti.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

#### TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Otteet:

Leppikarin vuokramiehet  
Maankäyttöinsinööri  
Paikkatietosihteeri

---