

OIKAISUVAATIMUS VIRANHALTIJAPÄÄTÖKSESTÄ 26.11.2019 § 80 KOSKIEN
LEPPIKARIN TONTTIA RN:O 5:23 TONTIN VUOKRASTA JA MYYNTIHINNASTA

760/10.00.02/2019

TEKN 12.02.2020 § 31

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.

xxx on jättänyt 15.12.2019 oikaisuvaatimuksen koskien viranhaltijapäätöstä 26.11.2019 § 80.

Vuokramies haluaa tontin hinnoittelun oikaistavaksi Leppikarin saaren vuokramiesten yhdessä jättämän oikaisuvaatimuksen mukaisesti ja että ko. tontin hinnoittelussa edellytetään käytettäväksi alennustekijänä "50 %:n takarivin tontin" mukaista alennustekijää. Oikaisuvaatimuksen mukaan ensiksi mainitun vaatimuksen mukaiset perusteet löytyvät Leppikarin vuokramiesten yhteisestä oikaisuvaatimuksesta. Jälkimmäisen vaatimuksen mukaiset perustelut ovat tiivistetysti, että tontti on karttakuvan perusteella sisämaan tontti ja rehevöitymisen ja umpeenkasvaneen rannan vuoksi voidaan hyvin puhua "takarivin" tontista. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa kiinnitetään huomiota kulkuyhteyksien puuttumiseen ja niiden hankaluuteen olosuhteista johtuen.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan oheisaineistona.

Tekniset palvelut toteaa, että viranhaltijapäätöksessä, jota oikaisuvaatimus koskee, on noudatettu em. kaupunginvaltuuston ja teknisten palvelujen lautakunnan päätöksiä. Hinnoittelun mukaan Leppikarin tonttien hinta on 7,337 e/m² (sidottuna ek.indeksiin 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/m². 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 esim. läheisestä Sikosaaren alueesta, missä ei ole ranta-asemakaavaa ja yleiskaa-vassakin alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, mutta joka on myös suurimmalta osin tulvauhka-alueita. Tekniset palvelut toteaa myös, että ns. takarivin tontilla tarkoitetaan muilla alueilla tonttia, jossa ennen rantaviivaa on kulkutie ja toinen tontti. Ko. tontti Leppikarissa on oikeutettu 15 %: alennukseen, koska rannan ja tontin välissä on yli 30 metrin levyinen puisto tai muu yleinen alue ja tontin vuosivuokra vuonna 2019 on ollut 160,45 euroa.

Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmä on käsitellyt hinnoitteluasiaa kokouksessaan 27.1.2020 ja todennut, että tontin hinnoittelussa olisi pitädyttävä 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 vuosivuokrassa.

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/m² ja em. keskimääräisen 2400 m²:n tontin hinnaksi muodostuisi tällöin 8.805,60 ja vuosivuokraksi 440,28 euroa, mikä on jo lähellä Leppikarin vuokramiesten yhteisesti 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-alueita. Siellä vastaavan tontin vuosivuokra on 370 e/vuosi, mutta alueella ei, kuten edellä on mainittu, ole ranta-asemakaavaa, jolla rakentaminen olisi lähtökohtaisesti vahvistettu. Sikosaarella tonttien maksimikoko on myös määrätty ollen 2500 m². Em. lisäalennuksilla huomioidaan oikaisuvaatimuksen perustelut riittävällä tavalla, ottaen samalla huomioon vuokramiesten yhdenvertaisen kohtelun sekä ko. alueelle kuin myös eri alueiden kesken.

Edellä esitetyllä periaatteella tontille RN:o 5:23 pinta-alaltaan 2243 m² kohdistuisi alkuperäisen 15 %:n alennuksen lisäksi em. kohdan 2. 20 %:n ja kohdan 3. 15 %:n alennus eli yhteensä 50 %:n alennus. Myyntihinnaksi muodostuisi 3,669 e/m² hinnalla 8.229,57 euroa ja vuosivuokraksi 411,48 e. Ilman lisäalennuksia tontin hinta olisi 13.987,53 euroa ja vuosivuokra 699,38 euroa.

OHEISAINEISTO

Oikaisuvaatimus
Karttaote

TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Lautakunta päättää muuttaa 26.11.2019 § 80 viranhaltijapäätöksessä todettua tontin hintaa ja –vuokraa, siten että kokonaisalennus hintaan ja vuokraan on 50 % em. perusteiden, jolloin neliöhinnaksi muodostuu 3,669 e/m² sidottuna ek.indeksin pistelukuun 1948. Sopimusta uusittaessa hinnat ja vuokrat tulee laskea ja sitoa vuoden 2019 elinkustannusindeksin keski-indeksiin 1968 mukaan, jolloin myyntihinnaksi muodostuu 8.313,01 ja vuosivuokraksi 415,65.

Lautakunta päättää, että maanvuokrasopimus voidaan uusia nykyisen vuokramiehen kanssa tai tontti voidaan myydä vuokramiehelle hänen niin halutessaan edellä esitetyn hinnoittelun mukaan.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Otteet:

xxx
Maankäyttöinsinööri
Paikkatietosihteeri
