

## Menettely Koivuluodon mökkilotonttien maanvuokrasopimusten päättyessä 30.4.2022 / Oikaisuvaatimus

TEKN 13.04.2022 § 88  
1541/10.00.02.02/2022

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, p. 050 436 6336

Tornion kaupunki on vuokrannut Koivuluodosta huvilatarkoituksiin 22 tonttia 1.5.1990. Suurin osa mökeistä on ollut ko. paikalla jo paljon aiemmin. Tontteja ei ole lohkottu omiksi tiloikseen, vaan ne ovat omia vuokra-alueitaan tilasta Röyttä 851-420-56-88. Rakennukset alueella ovat pääosin pienehköjä ja osin jo iäkkäitäkin vapaa-ajan rakennuksia, osan ollessa hirsirunkoisia ja osan lautarakenteisia. Vuokrasopimukset ovat päättyessä 30.4.2022. Vuokrasopimusten ehtojen mukaan vuokramies on mm. velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitoksen sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on kaupungilla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

Kyseessä olevalla alueella on voimassa nykyään Arctio osayleiskaava, jossa Koivuluodon alue on osoitettu ympäristövaikutuksiltaan merkittäväksi teollisuusalueeksi ja satama-alueeksi. Koivuluodon vanha mökkialue on osoitettu kokonaisuudessaan satama-alueeksi. Alun perin maanvuokrasopimukset olivat päättyessä 30.4.2020, mutta teknisten palvelujen lautakunta päätti 25.9.2019 § 195, että sopimuksia jatketaan kahdella vuodella niiden päättyessä muiden sopimusehtojen säilyessä ennallaan. Pidempää jatkoa ei voitu myöntää, koska alue on tuolloin ollut jo Arctio osayleiskaavan luonnoksissa osoitettu em. teollisuus- ja satama-alueeksi. Kahden vuoden aikana on osayleiskaavan aluevaraukset varmistuneet ja alueen ollessa osoitettu teollisuuden ja satamatoimintojen tarpeeseen ei vapaa-ajan asutus enää sovellu alueelle osayleiskaavan mukaan.

Maanvuokrasopimukset ovat siis päättyessä 30.4.2022. Alueen vuokramiehille on pidetty 24.9.2021 info-/keskustelutilaisuus maanvuokrasopimusten päättymisestä. Tornion kaupungin puolesta paikalla olivat kaupunginarkkitehti ja maankäyttöinsinööri. Tilaisuudessa tuotiin esiin jo elinkeinotyöryhmässä linjattu esitys määräajan jatkamisesta tonttien puhdistamiselle 31.10.2023 saakka poiketen maanvuokrasopimusten puolen vuoden määräajasta maanvuokrasopimusten päättyessä.

Vuokramiehet esittivät tiivistetysti seuraavia asioita keskustelutilaisuudessa:

- maanvuokrasopimusten päättyessä mökkien siirtoaikaa / tonttien puhdistamisaikaa tulee jatkaa (nykyisin 6 kk maanvuokrasopimusten päättyessä)
- siirrot kaupungin lukuun / kaupunki tai alueen toteuttaja huolehtii tonttien puhdistamisesta
- Kaupunki ottaisi vastaan ne mökit, jotka ei ole siirrettävissä. Ne, jotka ovat siirrettävissä, siirretään vuokramiesten toimesta.
- Tien kunto: Tien kunto ei välttämättä mahdollista siirtoja
  - Rakennusten siirto täytyy olla mahdollinen

- Tietä tulee leventää tai ainakin raivata, jotta leveät kuljetukset ovat mahdollisia
- Myös tien kunto arveluttaa siirtojen näkökulmasta
- Jos tien kunto ei mahdollista siirtoa, tulee siirtoaikaa jatkaa

Esitykset luvattiin keskustella aluksi Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmässä ja kun menettelytapaesitys maanvuokrasopimusten päättymisen jälkeen on linjattu, informoidaan asiasta vielä vuokramiehiä, mitä lautakunnalle voidaan esittää.

Asiaa on puitu syksyn 2021 aikana Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmän kokouksissa ja todettu, että maanvuokrasopimuksia ei voida perustuen laadittuun Arction osayleiskaavan aluevarauksiin esittää jatkettavaksi, mutta tonttien puhdistamisen määräaika voidaan jatkaa 31.10.2023 saakka. Arction alue on tulevaisuudessa tarkoitettu teollisuuden ja satamatoimintojen uusiksi alueiksi. Alueen tarkemmasta asemakaavoituksesta tai toteutuksesta ei ole vielä tietoa. Toisaalta alueen käytöstä on kyllä käyty useammankin toimijan kanssa neuvotteluja ja on hyvä toimijoiden harkitessa sijaintipaikkaansa, että alue on mahdollisimman nopeasti kaavoitettavissa ja otettavissa käyttöön. Vuokraa mökkitonteilta tulee periä siihen saakka, kunnes tontti on puhdistettu riittäväksi todetulla tavalla. Osalla on tarkoitus siirtää rakennuksensa toisaalle ja ainakin kaksi vuokramiestä on jo varannut uuden tontin Mustanlahden mökkitonttialueelta. Siirtojen mahdollistamiseksi mökkialueelle menevän Juovantien reunoja ja risteysalueita voidaan raivata, jotta leveämmät kuljetukset ovat mahdollisia. Lisäksi elinkeinotyöryhmä esittää, että Mustanlahden vapaana olevat mökkitontit varataan vuoden 2022 ajaksi pelkästään Koivuluodon vuokramiesten varattavaksi. Vapaana on tällä hetkellä 7 kpl tontteja. Tontin voi varata yhden vuoden ajaksi ilman varausmaksua, ennen varsinaisen uuden maanvuokrasopimuksen tekemistä ja varauksen voi halutessaan kustannuksitta perua.

Määräajan päättymisen jälkeen, mikäli puhdistamattomia tontteja on, elinkeinotyöryhmä esittää että toimitaan pääsääntöisesti maanvuokrasopimusten ja maanvuokralain ehtojen mukaan eli myynti vuokramiehen lukuun julkisella huutokaupalla, jolloin samassa yhteydessä paikan kuntoonpano on tarkoitus hoitua. Vähäisesti kunnostettavat kohteet voi kaupunki kuitenkin hyväksyä jätettäväksi sellaisekseen, esim. pelkät perustukset tai vähäiset rakenteet, joita ei oletettavasti huutokaupalla saisi hoidettua. Tämä edellyttää tapauskohtaista harkintaa ja päätöstä asiasta. Mikäli julkisella huutokaupalla ei ostajaa löydy ja jäävät rakenteet ovat merkittäviä, tehdään niiden suhteen päätökset em. menettelyn jälkeen.

Liite	Karttaote huvila-alueesta
Esittelijä	Tekninen johtaja Kannala Markus
Päätösehdotus	Lautakunta päättää, että Koivuluodon maanvuokrasopimusten päättyessä 30.4.2022 menetellään Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmän esittämällä tavalla em. mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin.

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

Teknisten palveluiden lautakunnan 26.1.2022 § 29 päätöksestä on jätetty yhden vuokramiehen toimesta oikaisuvaatimus. Päätös koski menettelyä Koivuluodon mökkitonttien maanvuokrasopimusten päättyessä 30.4.2022. Sopimuksia on yhteensä 22 kpl.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan em. päätöksen kumoamista ja paluttamista Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmän valmisteluun.

Oikaisuvaatimus perusteluineen on pöytäkirjan liitteenä.

Todettakoon, että vuokrasopimusten päättymisestä ja jatkomenettelystä on pidetty info-/keskustelutilaisuus 24.9.2021, kuten 26.1.2022 teplan kokouksessakin mainitaan. Asia on lisäksi keskusteltu ja linjattu Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmässä syksyn 2021 aikana ja vuokramiehiä on informoitu mitä lautakunnalle voidaan esittää. Informaatio on lähetetty 20.1.2022 sähköpostilla keskustelutilaisuudessa saatuihin sähköpostiosoitteisiin eli noin viikkoa ennen lautakunnan kokousta, myös oikaisuvaatimuksen jättäneelle vuokramiehelle.

Outokummun eli Röyttän asuntoalueen maanvuokrasopimukset on yhtä lukuunottamatta päättyneet. Sopimus on irtisanottavissa vuoden irtisanomisajalla, joten pysyvyyttä ei silläkään alueella sopimuksissa ole ollut. Ainakin osa sopimuksista on alueelta poistunut teollisuusalueen laajentumisen tieltä alueelle tulleiden toimijoiden lunastusten kautta, mutta itse vuokraoikeudella ei teknisten palvelujen näkemyksen mukaan ole näissä tapauksissa ollut juurikaan arvoa em. irtisanomisehdon vuoksi.

Tonttien hallinta on perustunut maanvuokrasopimuksiin, jotka alun perin olisivat päättyneet 30.4.2020 ja joiden voimassaoloaika on jatkettu teknisten palvelujen lautakunnan päätöksellä 25.9.2019 § 195 kahdella vuodella 30.4.2022 saakka. Tonttien puhdistamisen määräaika sopimusten päättyessä on sitten teplan päätöksellä 26.1.2022 § 29 jatkettu 31.10.2023 saakka. Tonttien osalta ei ole kyseessä ylimuotoisesta tai ylimuistoisesta nautinnasta, vaikka mökit ovat kymmeniä vuosia vanhoja, vaan hallinta on perustunut maanvuokrasopimuksiin.

Esittelijä

Tekninen johtaja Kannala Markus

Päätösehdotus

Lautakunta päättää, että Koivuluodon maanvuokrasopimusten päättyessä 30.4.2022 menetellään Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmän esittämällä tavalla em. mukaisesti.

Päätös

Hyväksyttiin.

---