

Menettely Koivuluodon mökkitonttien maanvuokrasopimusten päättyessä 30.4.2022 / Oikaisuvaatimus / Lausunto Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle

TEKN 28.09.2022 § 214
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 päätymässä 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 päätymässä 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 päätymässä 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.

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle on jätetty teknisten palvelujen lautakunnan 13.4.2022 § 88 päätöksestä valitus oikaisuvaatimuksen hylkäämisen johdosta. Päätös koskee menettelyä Koivuluodon mökkitonttien maanvuokrasopimusten päättyessä 30.4.2022.

Valituksessa vaaditaan päätöksen kumoamista ja asian palauttamista Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmän valmisteluun ja Tornion kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Valitus liitteinen on kokonaisuudessaan pöytäkirjan liitteenä.

Valituksessa kritisoidaan menettelyä, jonka lopputuloksena on lautakunta tehnyt päätöksensä menettelystä maanvuokrasopimusten päättyessä 30.4.2022 ja että asia ei olisi ollut kunnallislain mukaista. Perustelut ilmenevät tarkemmin valituksesta.

Todettakoon, että maanvuokrasopimukset ovat olleet päättymässä / päättyneet 30.4.2022 teknisten palvelujen lautakunnan 30.9.2019 § 195 mukaan eikä siitä päätöksestä ole valitettu. Alun perin maanvuokrasopimukset olisivat päättyneet 30.4.2022, mutta lautakunta jatkoi sopimuksia kahdella vuodella em. päätöksellä. Tuona kahden vuoden aikana tuolloin meneillään olleessa Arctio-osayleiskaavassa olleet teollisuuden ja satamatoimintojen aluevaraukset ovat alueelle vahvistuneet kaavan lainvoimaisuuden myötä, jolloin vapaa-ajan asutus ei enää sovellu alueelle osayleiskaavan mukaan.

Asiasta on pidetty info-/keskustelutilaisuus 24.9.2021 Tornion kaupungintalon valtuustosalissa. Tarkoituksena oli keskustella kuinka menetellään ja voitaisiin menetellä maanvuokrasopimusten päättyessä ja vuokramiesten esitykset tuodaan lautakunnan tietoon asiaa esitettäessä. Jo etukäteen voitiin tilaisuudessa kertoa, että tonttien puhdistamiselle voidaan esittää pidennetty määräaika poiketen maanvuokrasopimuksissa olevasta 6 kk:n määräajasta. Kyse on ollut siis mahdollisista lievennyksistä suhteessa maanvuokrasopimukseen ja maanvuokralain menettelyihin sopimusten päättyessä.

26.1.2022 § 29 teknisten palvelujen lautakunta päätti että, Koivuluodon maanvuokrasopimusten päättyessä 30.4.2022 menetellään Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmän esittämällä tavalla. Menettelyksi esitettiin tiivistetysti:

- maanvuokrasopimuksia ei voida perustuen laadittuun Arction osayleiskaavan aluevarauksiin esittää jatkettavaksi, mutta tonttien puhdistamisen määräaika voidaan jatkaa 31.10.2023 saakka
- Siirtojen mahdollistamiseksi mökkialueelle menevän Juovantien reunoja ja risteysalueita voidaan raivata kuljetusten mahdollistamiseksi
- Mustanlahden vapaana olevat mökkitontit varataan vuoden 2022 ajaksi pelkästään Koivuluodon vuokramiesten varattavaksi.
- Määräajan päättymisen jälkeen 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.

Menettely, mitä lautakunnalle esitettiin, on toimitettu vuokramiehille sähköpostitse etukäteen, kuten tilaisuudessa luvattiin. Sähköposti esityslistan liitteenä. Sähköpostissa on myös listattu tilaisuudessa vuokramiesten esiin tulleet esitykset. Sähköposti on lähetetty 14.1.2022 (päivämäärä tarkennettu) tiedossa oleviin sähköpostiosoitteisiin, myös valittajalle, eli 12 päivää ennen lautakunnan kokousta. Sähköpostissa ei pyydetty enää vuokramiesten kantaa asiaan, mutta luonnollisesti sellainen olisi ollut mahdollista vielä jättää, mikäli niin olisi halunnut.

Teknisten palvelujen näkemyksen mukaan asiassa on kuultu riittävästi vuokramiehiä ja heidän näkemyksiään menettelystä maanvuokrasopimuksien päättyessä. Todettakoon myös, että Tornion kaupungilla ei ole velvollisuutta jatkaa maanvuokrasopimuksia, vaan 26.1.2022 § 29 päätöksellä on lievennetty vuokramiesten velvollisuuksia sopimusten päättyessä. Päätös on myös toimitettu vuokramiehille asianmukaisesti ja kuntalain mukaisesti. Lautakunta on myös hylännyt valittajan oikaisuvaatimuksen 26.1.2022 § 29 päätöksen kumoamisesta ja palauttamisesta käsittelyyn.

Valittajan mukaan Koivuluodon kalastajakylän mökkiläisillä on periaatteessa mahdollista hakea nautintaoikeuslakien perusteella mökkialuetta ja miksei koko Koivuluotoa ja myös kalastuspaikkoja rekisteröitäväksi omistukseensa.

Teknisten palvelujen näkemyksen mukaan huvilatonttien vuokrauksessa on kyse maanvuokralain mukaisista maanvuokrasopimuksista, jotka siis ovat päättyneet 30.4.2022, ja alun perin olisivat päättyneet 30.4.2020, eikä ikimuistoisesta ja ylimuistoisesta nautintaoikeudesta. 30.6.1961 on Tornion kaupunginvaltuusto päättänyt hyväksyä muodostettavaksi Koivuluotoon sen lounaisrannalle yleisen huvilatonttialueen ja oikeuttaa kaupunginhallituksen luovuttamaan sinne muodostettavia huvilatontteja suuruudeltaan n. 1200-1800 m² 15 vuoden vuokra-ajalla. Päätös on tehty Tornion kaupungin kiinteistötoimiston huvila-alueutkimusten perusteella kaupungin omistamilla ranta-alueilla Puuluodossa, Koivuluodossa ja Sellössä. Tutkimuksesta ja päätöksestä selviää, että tarkoituksena on ollut nimenomaan uusien alueiden tutkiminen ja niiltä alueilta uusien tonttien luovuttaminen. Myös valittajan vuokratontti kuuluu näihin alueisiin, mikä valittajan toimittaman asiakirjan mukaan olisi luovutettu Vilho Palmgrenille 16.8.1963 uudisrakennuksen rakentamista varten. Vaikka vuokrasopimukset ovat alunperin vanhoja, teknisten palvelujen näkemyksen mukaan ei ole näyttöä siitä, että vuokramiehillä olisi tätä ennen oikeuksia alueeseen tai tontteihin ikimuistoisen tai ylimuistoisen nautinnan perusteella. Myöskään laadituissa Tornion Yleiskaavassa 2021 tai Arctio-osayleiskaavassa ei ole niiden selvityksissä noussut esiin, että alueella sijaitsisi ns. kalastajakylä. Valittajallakaan ei tästä ole teknisten palvelujen näkemyksen mukaan näyttöä toimitettujen asiakirjojen perusteella tai siitä, että huvilatonttien vuokraamisilla olisi yhteyttä väitettyihin nautintaoikeuksiin. Huvila-alueutkimus, Kaupunginvaltuuston esityslista päätös ja kartta pöytäkirjan liitteenä.

Mitä tulee valittajan mainitsemiin Röyttä 851-420-56-88 ulottuvuuksiin ja omistukseen, niin todettakoon, että sen lainhuutoa ja Tornion kaupungin

omistusta ei ole syytä epäillä. Tila on kaiken kaikkiaan 1481,9 ha:n suuruinen ja se on ulottuvuuksiltaan rajattu, kuten tilat yleensäkin. Omistusoikeuden osalta Koivuluodon saari on erikseen mainittu ainakin v. 1956 lohkomistoimituksen lohkomiskirjassa, jossa Röyttä-niminen tila on muodostettu ja todettu olevan Tornion kaupungin omistama. Tilan Röyttä 56:88 kiinteistörekisterin karttaote, vanhoja lohkomistoimitusten asiakirjoja ja lainhuutorekisterikortti pöytäkirjan liitteinä.

Todettakoon myös, että Arctio-osayleiskaavan laadinnan aikana on huvilatonttien vuokramiesten kanta ollut tiedossa ja vuokramiehet on tuolloinkin kaavaprosessin aikana tulleet kuulluiksi. Asiasta on mm. pidetty erikseen Koivuluodon vuokramiehille keskustelutilaisuus 29.5.2019. Kuulemisista huolimatta alue on päätetty kaavaprosessin aikana osoittaa kokonaisuudessaan satama- ja teollisuusalueeksi. Alue on osoitettu teollisuusalueeksi myös Tornion Yleiskaavassa 2021. Alue nähdään tärkeänä teollisuuden laajentumisalueena ja sen ja vanhan huvila-alueen ristiriita on ollut puntaroitavana alueen kaavaprosessien yhteydessä. Maanvuokrasopimusten jatkamatta jättäminen on osa alueen kehittämistä osayleiskaavan ja täten kaupunginvaltuuston tavoitteen mukaan, jotta alueen toteuttaminen olisi tulevaisuudessa helpompaa. Maanvuokralaki ja maanvuokrasopimukset turvaavat vuokramiesten oikeusturvan maanvuokrasopimusten päättyessä ja teknisten palvelujen lautakunnan 26.1.2022 § 29 päättämällä periaatteilla on pyritty helpottamaan menettelyä mm. aikatulujen sekä vähäisesti kunnostettavien tonttien suhteen.

Liitteet

Valitus liitteineen
Teplan päätös 25.9.2019 § 195
Sähköposti vuokramiehille 14.1.2022
Huvila-alueutkimus 15.6.1961
Kaupunginvaltuuston esityslista, päätös ja ote kartasta 30.6.1961
KTJ karttaote Tila Röyttä Rno 56:88 Koivuluodon palsta
Lohkomiskirja vuodelta 1956 ja otteet toimituskartasta
Lainhuutorekisterikortti vuodelta 1964
Maanvuokrasopimus ko. tontista

Esittelijä

Tekninen johtaja Kannala Markus

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä em. selvityksen lausuntonaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle ja vaatii, että hallinto-oikeus hylkää tehdyn valituksen em. perusteiden ja liitteissä osoitettuihin seikkoihin vedoten ja pitää teknisten palvelujen lautakunnan päätökset 26.1.2022 § 29 ja 13.4.2022 § 88 voimassa.

Päätös

Hyväksyttiin.
