

Ostotarjous Puuluodon kaupunginosan korttelin 25 tontista 1

KH 17.04.2023 § 118
3324/10.00.02.00/2023

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

██████████ on vuokrattuna Tornion kaupungilta 16. Puuluodon kaupunginosasta korttelin 25 tontti 1 pinta-alaltaan 2147 m². Tontti on Puuluodon asemakaavassa osoitettuna liikerakennusten tontiksi (AL), mutta on omakotikäytössä. Tontti on vuokrattuna kaupunginhallituksen 5.10.2009 § 298 päätöksen mukaan siten, että tontin vuosivuokra olisi liiketonttina (vuoden 2009 tasossa) 798,96 euroa, mutta vuokra laskutetaan omakotitontin vuokran mukaisena 399,34 euroa/vuosi niin kauan, kun tonttia käytetään pelkästään omakotitonttina. Myyntihinta olisi tällä hetkellä 18 139,23 vuokrasta johdettuna laskettuna vuoden 2022 elinkustannusindeksin keski-indeksin mukaan, koska hinnoittelu on sidottu elinkustannusindeksiin.

Vuokramiehen aviopuoliso on tiedustellut tontin ostohintaa ja hänelle on ilmoitettu, että tontti voidaan myydä vuokrasopimuksen mukaisen liiketontin hinnoittelun mukaan, koska myyntihinnan tulee perustua voimassa olevan asemakaavan kaavamerkintään. Tämän jälkeen hän on tiedustellut paljonko hinnoittelu olisi omakotitonttina. Hänelle on vastattu, että omakotitonttina hinta olisi noin puolet vähemmän, muiden kaupanteon kulujen ollessa samat, mutta että asialla ei kuitenkaan ole kovin paljon merkitystä, koska myynneissä tulee hinnoittelun perustua aina voimassaolevan asemakaavamerkintään ja sen mahdollisuuksiin. Asemakaavan muuttamisen omakotitontiksi on taas arvioitu olevan taas niin iso prosessi ja tulisi vuokramiehen kustannukseksi, että hyöty menisi siihen.

Vuokramies aviopuolisonsa kanssa on sittemmin lähettänyt Tornion kaupunginhallitukselle ostotarjouksen ko. tontista, jossa he tarjoutuvat ostamaan tontin vuokrasta johdetulla omakotitontin myyntihinnalla 9069,62 euroa. Perustelut hinnoitteluun selviävät liitteenä olevasta ostotarjouksesta.

Tontin myynti on ollut esillä jo em. kaupunginhallituksen päätöksessä v. 2009, jolloin vuokramies on pyytänyt saada ostaa ko. tontti omakotitontin hinnalla. Kaupunginhallitus päätti, että tonttia ei voida myydä omakotitontin hinnoittelulla, mutta tontti voidaan vuokrata omakotitonttimaan hinnalla, niin kauan kun tonttia käytetään omakotitonttina. Sama käytäntö kaupungilla on myös mm. Kemintien varrella olevilla tonteilla. Tuolloin on ollut esillä myös vaihtoehto, että tontti muutettaisiin vuokramiehen kustannuksella omakotitontiksi, ennen myyntiä, mutta vuokramies on ilmoittanut, ettei ryhdy kustantamaan kaavamuutosta eli tuolloin yhteensä 1300 euroa. Kaavamuutoksen suhteen tällä hetkellä kaupungilla ei ole osoittaa resursseja käynnissä olevien yleis- ja asemakaavojen vuoksi. Tällöin ainoaksi vaihtoehdoksi jäisi tällä hetkellä, että vuokramies hankkisi kustannuksellaan ulkopuolisen, kaupungin hyväksymän asemakaavakonsultin hoitamaan kaavamuutostyön kaupungille jäädessä kaavamuutoksen hallinnointi. Kuulutuskulut kuuluisivat vuokramiehelle toteutuneiden kustannusten mukaan (arviolta noin 400 euroa). Näin ollen kaavoituskulut muodostuisivat oletettavasti suuremmiksi kuin vuonna 2009 ja hyöty kaavamuutoksesta jäisi vähäiseksi ottaen huomioon, että tontin käyttömahdollisuudet pienenisivät, mikä on lopulta vuokramiehen

harkittavissa. Mikäli kaavamuutos tehtäisiin kaupungin työnä, sen aloittaminen olisi aikaisintaan vuoden 2024 puolella.

Asemakaavamuutoksen kustannus olisi maksutaulukon §2 mukainen 2000 euroa + kuulutuskulut toteutuneiden kulujen mukaisesti (arviolta noin 400 euroa). Koska kyseessä on AL-tontin muutos AO-tontiksi, mutta joka voidaan kuitenkin katsoa vaikutuksiltaan vähäiseksi, käytetään maksuluokkana edullisempaa §2 mukaista hinnoittelua, eikä §3 mukaista AL-asemakaavamuutoksen hinnoittelua.

Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmä on käsitellyt asiaa kokouksessaan ja esittää, että tontti voidaan myydä samoin periaattein kuin vuonna 2009 eli liiketontin hinnalla, koska hinnoittelu tulee perustua voimassa olevaan asemakaavamerkintään ja sen tuomiin mahdollisuuksiin, myös tulevaisuudessa. Sama periaate on kaupungilla myös mm. Kemintien varrella olevilla tonteilla, joten omakotitontin hinnoittelulla myytynä menettely vaarantaisi vuokramiesten yhdenmukaisen kohtelun. Elinkeinotyöryhmä näkee mahdollisena, että ko. tontti voidaan myydä omakotitontin hinnoittelulla, mikäli tontti ensin muutettaisiin omakotitontiksi vuokramiehen kustantaessa kaavamuutoksen kustannukset. Tontinvuokraa tulee vuokramiehen maksaa tontin myyntihetkeen saakka.

Liite

Ostotarjous
Kaupunginhallituksen päätös 5.10.2009 § 298

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää em. perusteluiden mukaan, että tonttia ei voida myydä omakotitonttien hinnoittelulla, vaan tontti tulee myydä vuokramiehelle tai hänelle ja hänen aviopuolisolleen yhteisesti vuokrasopimuksesta johdetulla liike- ja toimistorakennusten tontin hinnalla eli 18 139,23 eurolla sidottuna elinkustannusindeksiin pistelukuun 2161.

Kaupunginhallitus päättää myös, että tontti voidaan vuokramiehen niin halutessaan muutta asemakaavamuutoksella vuokramiehen kustannuksella omakotitontiksi, jonka jälkeen tontti voidaan myydä omakotitontin hinnoittelulla samaan tapaan elinkustannusindeksiin sitoen. Vuokramiehen tulee hakea erikseen kaavamuutosta ja sopia kaavoitus- ja mittauksen kanssa menettelytavasta eli hankkiiko hakija kustannuksellaan kaupungin hyväksymän konsultin vai tehdäkö kaavamuutos kaupungin työnä sitten kun resurssit sen mahdollistavat.

Molemmissa myyntitapauksissa kauppaehdot ovat normaalit ja ostaja vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta ja muodostettavan tontin lainhuudatus- ja lohkomiskustannuksista ja vuokraa tulee periä kaupantekopäivään saakka.

Päätös

Hyväksyttiin.
