

Oikaisuvaatimus omakotitontin 851-30-46-7 uudelleen vuokraaminen / Lausunto Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle valituksen johdosta

TEKN 12.04.2023 § 73

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

██████████ on tehty 7.2.2023 § 17 viranhaltijapäätös korttelin 46 tontin nro 7 uudelleen vuokraamisesta Karungin kaupunginosassa, koska tontin nykyinen maanvuokrasopimus päättyy 14.6.2023. Päätöksen mukaan tontin vuokrahinnoittelu on johdettu kaupunginvaltuuston Karungin kaupunginosaan vahvistamasta maapohjan hinnasta 7,405 e/m². Vuokra tästä myyntihinnasta laskettuna on 5,5 %, kuten kaikissa kaupungin asuin- ja yritystonttien on. Tontin pinta-ala on 1273 m² ja vuosivuokra siten 518,46 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2161 eli vuoden 2022 elinkustannusindeksin keski-indeksiin.

Vuokramies on jättänyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa hän vaatii, että vuokra tulee kohtuullistaa irrottamalla se tontin myyntihinnasta. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan liitteenä.

Tekniset palvelut toteaa, että Karungin kaupunginosassa on asuintonteille kaupunginvaltuusto vahvistanut 2.5.2011 § 31 hinnoitteluksi 6,00 e/m², joka on sidottu elinkustannusindeksin vaihteluun ja tuolloin pistelukuun 1751, ollen tälle vuodelle laskettu edellä mainitun mukaisesti 7,405 e/m². Samassa yhteydessä on kaupunginvaltuusto päättänyt, että hinnoittelu sidotaan elinkustannusindeksiin ja tonttien vuokrat ovat 5,5 % tonttien myyntihinnasta. Tornion kaupungin kaikkien muidenkin tonttien maanvuokrasopimusten vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin ja se tarkoittaa käytännössä sitä, että vuokrat/myyntihinnat tapaavat vuosittain jonkin verran nousta muidenkin hintojen noustessa. Karungin muut asuintonttien uudet ja uusittavat asuintonttien maanvuokrasopimukset on myös uusittu kaupunginvaltuuston 2.5.2011 § 31 päättämällä hinnoittelulla ja periaatteella hinnoittelupäätöksen voimaantulon jälkeen.

Liite

Oikaisuvaatimus

Esittelijä

Tekninen johtaja Kannala Markus

Päätösehdotus

Lautakunta päättää, että edellä mainittuun perustuen oikaisuvaatimus koskien viranhaltijapäätöstä 7.2.2023 §17 hylätään ja tontin uudelleen vuokrauksessa noudatetaan viranhaltijapäätöksen ja kaupunginvaltuuston päätöksen 2.5.2011 § 31 mukaista vuokrahinnoittelua ja periaatteita

Päätös

Hyväksyttiin.

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

██████████ on jättänyt teknisten palvelujen lautakunnan 12.4.2023 § 73 päätöksestä hylätä hänen jättämänsä oikaisuvaatimus valituksen Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitus koskee vuokran laillisuutta ja kohtuullisuutta. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus pyytää lausuntoa valituksen johdosta.

Valituksen mukaan tontin uusi vuokra on kohtuuton, koska se moninkertaistuu vanhaan sopimukseen nähden. Valittaja toteaa, että kaupunginvaltuuston päätös koskien Karungin tonttien hinnoittelua on tehty vuonna 2011 ja että samalla kaava-alueella on sopimuksia uusittu v. 2022 vanhan hinnoittelun mukaan. Valitus kokonaisuudessaan pöytäkirjan liitteenä.

Tekniset palvelut toteaa teknisten palvelujen lautakunnan 12.4.2023 § 73 antaman päätöksen lisäksi, että kaikki Karungin asemakaava-alueella olevat 2011 jälkeen päättyneet asemakaavan mukaisten asuintonttien maanvuokrasopimukset on uusittu kaupunginvaltuuston 2.5.2011 § 31 hinnoittelupäätöksen mukaisesti. Kuten päätöksestä ilmenee, hinnoittelu koskee koko Karungin asemakaava-aluetta ja päätöksen perustelut ilmenevät päätöksestä. Sijaintinsa puolesta niin valittajan tontti, kuin kaupunginvaltuuston päätöksessä mainitut Raittitiien tontit sijaitsevat Karungin asemakaava-alueella ja valittajan maanvuokrasopimuksella hallinnoima tontti jopa lähempänä palveluja, kuten kauppa, koulut ja päiväkotit sekä urheilupaikat. Raittitiien tontin ovat lähempänä jokea, mutta eivät kuitenkaan omarantaisia. Liitteenä kartta Karungin asemakaava-alueesta ja ko. tonteista. Kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätös 2.5.2011 § 31 koskee Karungin asemakaava-aluetta, eikä siis asemakaava-alueen ulkopuolisia vuokrauksia, johon valittaja ehkä viittaa valituksessaan mainitessaan erään maanvuokrasopimuksen uusimispäätöksen. Vuonna 2022 on uusittu kaksi asemakaava-alueen maanvuokrasopimusta voimassa olevalla kaupunginvaltuuston 2.5.2011 § 31 mukaisella hinnoittelulla. Vuonna 2017 on uusittu eräs Karungin asemakaava-alueen ulkopuolella oleva vanhan rakennuspaikan maanvuokrasopimus, jossa vuokrahinnoittelu on ollut alhaisempi kuin asemakaava-alueella. Asemakaavojen ulkopuolisilla alueilla ei ole kaupungilla samanlaisia velvoitteita mm. kadunrakentamisen ja kunnossapidon suhteen kuin asemakaava-alueilla, jolloin vuokrataso siellä on pääsääntöisesti alhaisempi, mikä selittää myös ko. maanvuokrasopimuksen alhaisemman hinnoittelun.

Liitteet

Karungin asemakaava-alue ja tonttien sijoittuminen
Kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätös 2.5.2011 § 31
Vuoden 2011 jälkeen uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrauspäätökset
Vuonna 2017 päättyneen asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuspaikan maanvuokrasopimuksen vuokrauspäätös

Esittelijä

Tekninen johtaja Kannala Markus

Päätösehdotus

Teknisten palvelujen lautakunta päättää antaa lausuntonaan Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle valmistelutextissä esitetyn lausunnon. Lisäksi lautakunta viittaa 12.4.2023 § 73 antamaansa valituksenalaiseen päätökseen sekä liitemateriaalista ilmeneviin seikkoihin. Näillä perusteilla lautakunta vaatii valituksen hylkäämistä perusteettomana.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

Päätös

Hyväksyttiin.
