

Oikaisuvaatimus / Tankarin vuokrasopimusten uusiminen

Kaupunginhallitus 28.04.2025 § 190

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Kokkolan kaupungilla on tällä hetkellä Tankarin saarella 13 vuokrasopimusta, joilla on vuokrattu rakennusten alla oleva maa-alue. Vuokra niissä on tällä hetkellä 118,57 euroa/vuosi, jota ei ole sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi. Vuokrasopimuksen 3 §:n mukaan ”vuokramies sitoutuu allekirjoittamaan uuden vuokrasopimuksen Kokkolan kaupungin päättämällä ehdoilla sen jälkeen, kun Tankarin rantakaava on vahvistettu. Tankarin ranta-asemakaava on vahvistettu kaupunginvaltuustossa 9.5.2022 ja se on kuulutettu tulleeeksi voimaan 22.6.2022.

Oheisaineisto

Ranta-asemakaava

Myös Metsähallituksella ja KIP Infralla on saarella vastaavia vuokra-alueita, joiden uusiminen on vireillä. Metsähallituksen ja KIP Infran kanssa on sovittu, että vuokrataso ja vuokrausmenettely olisivat jatkossa yhdenvertaisuuden vuoksi samanlaiset kaikilla.

Ranta-asemakaavassa on varsin yksityiskohtaisesti määrätty alueen rakentamisesta. Suoritettujen katselmusten perusteella alueella on joitakin sellaisia kohteita, joissa on toteutettu sellaisia rakenteita, jotka eivät ole ranta-asemakaavan mukaisia.

Vuokralaisia on tiedotettu kaavan vastaisista rakenteista vuonna 2023, jolloin kaavan vastaisen rakenteiden poistamiselle annettiin aikaa 31.8.2023 saakka. Vuokralaisten kanssa käydyissä keskusteluissa todettiin, että kunnostustoimenpiteille annettu määräaika oli liian lyhyt ja sitä jatkettiin vuodella.

Uusi määräaika päättyi siten 31.8.2024. Määräajan jälkeen suoritettua katselmuksessa todettiin, että kunnostustoimenpiteitä oli edelleen tekemättä. Saadaksemme kaikki rakennukset ja rakennelmat ranta-asemakaavan mukaisiksi, kaupungin tulee ryhtyä tiukempiin toimenpiteisiin.

Maanvuokralain 22.2 §:n mukaan vuokrasopimus, joka on voimassa toistaiseksi, voidaan milloin tahansa sanoa irti.

Nykyiset vuokrasopimukset esitetään siten irtisanottavaksi maanvuokralaissa säädetyllä tavalla ellei rakennuksia ja rakenteita korjata vastaamaan ranta-asemakaavan määräyksiä 30.8.2025 mennessä. Metsähallitus on tiedottanut omia vuokralaisiaan vastaavasti. KIP Infra on lupautunut toimimaan kaupungin linjaamalla tavalla.

Mikäli vuokralaisen rakennukset ja rakennelmat ovat ranta-asemakaavan mukaisia, voidaan rakennusten omistajan kanssa laatia uusi vuokrasopimus uusilla ehdoilla.

Uusi vuokrasopimus

Liitteenä on luonnos kaupungin vuokrasopimukseksi, joka on laadittu Metsähallituksen vuokrasopimusta muokaten.

Liite A § 190

Vuokrasopimusluonnos

Vuokra

Metsähallituksen sopimuksissa vuokra on tänä vuonna 718,89 euroa. Vuokraa korotetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen perusteella. Yhdenvertaisuuden vuoksi myös Kokkolan kaupungin ja KIP Infran olisi hyvä määrätä uusi vuokra vastaavalle tasolle.

Vs. kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 irtisanoa Tankarin saaren vuokrasopimukset valmistelutekstissä esitetyllä periaatteella.
- 2 hyväksyä liitteen A mukaisen vuokrasopimuksen allekirjoitettavaksi.
- 3 valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään teknisluontoisia korjauksia vuokrasopimukseen.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginhallitus 02.06.2025 § 263
707/10.00.02/2024

Valmistelija

Hallintojohtaja Ben Weizmann ja vs. kaupungingeodeetti Kim Harlamow

Konsernihallinnon kirjaamon sähköpostiin 8.5 ja 9.5.2025 on saapunut kahden yksityishenkilön tekemää oikaisuvaatimusta kaupunginhallituksen päätöksen 28.4.2025 § 190 johdosta.

Oikaisuvaatimukset oheisaineistona.

Oikaisuvaatimuksista tarkemmin ilmenevällä tavalla katsotaan, että päätöksessä ja sen valmistelussa on ollut muun muassa epätarkoituksenmukaisuutta, lainvastaisia kohtia ja päätökset on tehty virheellisessä järjestyksessä. Päätöksen tueksi ei ole annettu riittäviä tietoja eikä valmistelijalle ole annettu riittäviä resursseja perehtyä sopimuksen sisältöön ja se halutaankin uudelleen valmisteluun ja korjattavaksi. Oikaisuvaatimusten tekijöiden mukaan kaupunki on tämän lisäksi pimittänyt tietoa, eikä vuokralaisia ole kuultu luonnosvaiheessa. Heidän mukaansa sopimus on myös ristiriidassa Kokkolan rakennusjärjestyksen ja rakentamislain kanssa. Tämän lisäksi oikaisuvaatimuksissa tehdään varsin

yksityiskohtaisiakin vertailuja muun muassa muihin samantyyppisiin vuokrasopimuksiin ja esitetään erilaisia vaihtoehtoja sopimuksen sisältöihin tai vuokraoikeuden/maan arvoon.

Tämän lisäksi oikaisuvaatimusten tekijät arvostelevat muun muassa sitä, että asiassa ei ole järjestetty erinäisiä keskustelutilaisuuksia tai, että heitä ei ole erikseen kuultu.

Oikaisuvaatimusten osalta lausutaan seuraavaa:

Kunnalla on lähtökohtaisesti itsehallintoonsa perustuen laaja harkintavalta päättää maa-alueidensa vuokraamisen ehdoista. Siltä osin kuin kysymys ei ole maan vuokraamisesta taloudelliseen toimintaan, kunta voi lähtökohtaisesti harkintansa mukaan päättää vuokranmaksun perusteesta. Yhdenvertaisen kohtelun periaatteen huomioon ottaminen harkinnanvaraisessa viranomaistoiminnassa merkitsee sitä, että ratkaisuja samankaltaisissa asioissa tehtäessä ketään ei saa perusteettomasti asettaa muita huonompaan asemaan. Tasapuolisen kohtelun vaatimus ei edellytä, että kunnan kaikkien erilaisten tonttien vuokrat määräytyisivät samoin perustein tai edes muiden vastaavia maa-alueita, rakennuspaikkoja tai tontteja vuokraavien kanssa. Päätöksen ei näin ollen voida katsoa loukkaavaan kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun periaatetta oikaisuvaatimuksissa esitetyillä perusteilla (vrt. esim. KHO 5.7.2017/3329).

Siltä osin kuin oikaisuvaatimuksissa viitataan erillisiin kuulemisiin ja/tai keskustelu ja/tai osallistamistilaisuuksiin todetaan, että vuokralaiset eivät ole tämän kaltaisessa yleisiä hinnoittelu- ja luovutusperiaatteita koskevassa asiassa sellaisia välittömiä asianosaisia, joita olisi tullut kuulla hallintolain 34 §:n mukaisesti (vrt. esim. VHO 1291/2022 ja VHO 8.11.2021/21/0147/2). Tästä huolimatta vuokralaisia on erikseen tiedotettu siitä, että vuokrasopimukset tullaan irtisanomaan ja, että heidän kanssaan tullaan laatimaan uudet sopimukset, mikäli päätöksessä todetut edellytykset täyttyvät. Todetaan vielä, että hallintosäännön mukaan kaupunginvaltuuston kokouskutsu, esityslista ja pöytäkirja laaditaan suomen ja ruotsin kielellä. Kaupunginhallituksen, lautakuntien ja muiden toimielinten pöytäkirjat laaditaan suomeksi ja / tai ruotsiksi asianomaisen toimielimen päättämällä tavalla. Kaupunginhallitus ei ole käsitellyt yksittäisen vuokraoikeuden haltijan asiaa, vaan päättänyt koko aluetta koskevista vuokraoikeuksien luovuttamisperiaatteista.

Nyt kysymyksessä olevassa asiassa on siis kysymys rakennuspaikan tai olemassa olevan rakennuksen tai rakennelman alle sijoittuvan maa-alueen vuokrasta. Näin ollen sitä ei tule rinnastaa esimerkiksi tontin vuokraan. Selvää on, että vuokranantajalla on, ja pitääkin olla mahdollisuus vuokrasopimuksissa ottaa huomioon kulloinkin vallitsevat alueen erityispiirteet ja niillä voi olla korostunut merkitys alueenkäytön näkökulmasta.

Oikaisuvaatimuksissa vedotaan myös asioihin joista ei päätetä vuokrauksen periaatteita tai yksittäisiä vuokrasopimuksia koskevassa päätöksenteossa (esimerkiksi kaavoitus, suojelupäätökset ja käyttösuunnitelman laadinta). Tältä osin ei ole tarpeen lausua.

Vakiintuneesti toimitella itse arvioi, onko päätöksenteon tueksi annettu tarvittava ja riittävä aineisto. Kun vielä otetaan huomioon, että asiaa on edeltävästi käsitelty muun muassa konserni- ja kaupunkikehityksijaostossa ja asia on muutoinkin erikseen esitelty kaupunginhallitukselle enemmän kuin kerran todetaan, että kaupunginhallituksella on ollut käytettävissä tarvittava ja riittävä aineisto päätöksenteon tueksi.

Laituripaikkojen vuokra-ajat eivät ole vertailukelpoisia mökkitonttien vuokra-aikojen kanssa.

Edellä olevan perusteella kaupunginhallitus ei ole vuokrausperiaatteista päättäessään käyttänyt harkintavaltaansa muuhun tarkoitukseen kuin mihin se lain mukaan on ollut käytettävissä, eikä kaupunginhallituksen päätös ole muutoinkaan oikaisuvaatimuksissa esitetyistä syistä lainvastainen tai epätarkoituksenmukainen.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 merkitä oikaisuvaatimukset tiedoksi
- 2 hylätä oikaisuvaatimukset perusteettomina

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.