962/10.00.02/2025

VALTUUSTOALOITE

Valkon osa-yleiskaavan alueen vapaa-ajan tonttien myynti vuokraajille

Loviisan valtuusto päätti 10.12.2024 (698/10.00.02/2014) että kaupungin omistamat vapaa-ajan vuokratontit myydään niille vuokraajille, jotka ovat halukkaita ostamaan. Päätöksen piiriin kuului myös Valkon osa-yleiskaavan alueella olevat tontit. Koska alueen kaavoitustyö oli kesken, valtuusto päätti että kaava-alueen tonttien myynti toimeenpantaisiin vasta kun kaavassa on ratkaistu niiden rakennusoikeus. Päätös uusittiin 17.1.2018, ja hinnoittelun päätettiin olevan voimassa 31.12.2022 asti.

Vuonna 2020 Maaliskuussa kaupunki ymmärsi ettei Valkon osa-yleiskaava ehtisi valmistua ennen tonttien vuokrasopimusten päättymisajankohtaa 31.12.2022, ja lähetti vuokraajille info-kirjeen jossa selkeytettiin tilanne. Kirjeessä vuokraajille luvattiin ostomahdollisuus kaavan valmistumisen jälkeen.

Nyt alkuperäisestä myyntipäätöksestä on kulunut yli 10 vuotta. Valkon osa-yleiskaava ei ole vieläkään valmis ja tonttien hinnoittelupäätös on ehtinyt vanhentua. Valkon vuokratonttien nykyinen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2027 saakka.

Valkon alueen tonttivuokraajille on lain ja hyvän hallinnon mukaan taattava tasavertainen kohtelu verrattuna niihin tonttivuokraajiin, jotka ehtivät lunastaa tonttinsa ennen 31.12.2022. Tasavertaisen kohtelun vaatimus tilanteissa, jossa kunta luovuttaa omistamiaan vapaa-ajan tontteja vuokraajille, on vahvistettu KHO:n päätöksissä 115:2017 ja 117:2017. Huomioitavaa on myös se, että syy siihen minkä takia vuokralaiset eivät voineet lunastaa tonttinsa määräaikaan mennessä ei johdu vuokralaisista itsestään, vaan kaupungin viivästyneestä kaavoitusprosessista.

Esitys:

Me allekirjoittaneet ehdotamme, että kaupunki toimeenpanee Valkon osa-yleiskaavan alueella olevien vapaa-ajan vuokratonttien myynnin, niille vuokraajille jotka ovat halukkaita ostamaan. Tasavertaisen kohtelun varmistamiseksi, myynnissä käytettäisiin valtuuston 17.1.2018 vahvistamaa hinnoitteluperiaatetta, indeksikorjattuna 1.1.2023 alkaen. Jos kaikki tontit saadaan myytyä mainitun hinnoittelun mukaan, tämä toisi kaupungille myyntituloja arvioltaan 1,2-1,4 M €. Tonttien myynnin loppuun saattamisella kaupunki myös osoittaisi päätöksenteossaan johdonmukaisuutta ja hyvän hallinnon periaatteiden kunnioittamista.

Mikäli Valkon osa-yleiskaava ei ole saanut lainvoiman 31.12.2026 mennessä, alueen tontit tarjotaan vuoden 2027 aikana myytäviksi niille vuokraajille jotka haluavat tonttinsa lunastaa ilman lainvoimaista kaavaa. Osayleiskaavan voimassaolo ei ole juridinen vaatimus tonttien myynnille, ja ostohalukkaiden odotusajan pidentäminen ei voida yli 10 vuoden jälkeen enää katsoa kohtuulliseksi. Kaupunki on aiemmin linjannut että vuokratontit ensisijaisesti myydään, sen sijaan että vuokrasopimuksia jatketaan. Tämän linjauksen mukaisesti, tonttien ensisijainen luovutusmuoto olisi niiden myynti vuokraajille ennen kuin nykyiset vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2027.

Markus Sjöholm

Loviisa 15.10.2025