

Mannerrantojen ja saariston huvilapalstojen ja kalamaja/venevaja -alueiden maankäyttö- ja vuokrausperiaatteet v. 2015 päättyvien vuokrasopimusten jälkeiselle ajalle

KH § 306

Kaupunginhallitus asetti 9.2.2009 § 68 toimikunnan, jonka tehtävä on kerrottu edellä otsikossa. Kaupunginhallitus valitsi toimikunnan puheenjohtajaksi Ilmo Arvelan ja luottamusjäseniksi Eero Kemppaisen, Antero Aulakosken, Pirkko Ahokas-Tuohinnon, Paavo Törmin ja Katja Hännisen. Virkamiesjäseniksi nimettiin kaupunginjohtaja, kaa-voituspäällikkö ja kaupungingeodeetti. Sihteerinä on toiminut Kari Vallirinne apunaan teknisenä sihteerinä Hannu Patanen. Toimikunta on pitänyt kuusi kokousta sekä käynyt tutustumassa rantoihin veneillä 24.6.2009.

Toimikunta listasi ensimmäisessä kokouksessaan asiat, jotka sen tulee käsitellä. Työmenetelmänä on ollut, että kussakin kokouksessa on alustettu, kuultu asiantuntijavirkamiehiä ja keskusteltu laajasti jokaisesta käsitellyssä olevasta asiasta. Varsinainen päätöksenteko on tehty myöhemmissä kokouksissa. Näin toimikunnan jäsenet ovat ennen päätöksentekoa voineet perehtyä heille useimmille varsin outoon aihepiiriin.

Yhteenvedona toimikunta toteaa seuraavaa:

1. Vuokra

Toimikunta päätti 19.5.2010 vuokran määräytymisperusteet seuraavasti:

- mantereella sijaitsevan 1000 m²:n suuruisen palstan markkina-arvo on 15.00 €/m² ja vuokra on 4,5 % palstan markkina-arvosta eli vuosivuokra on 675 €.
- muiden 1000 m²:n suuruisten palstojen vuokra on seuraavien kertoimien mukainen:
 - saaret 0,75
 - Pitkäkari ykkösriveri 1,00
 - Pitkäkarin kakkosriveri 0,80
 - yhteisöjen palstat 1,50
- vuosivuokra muodostuu kiinteästä vuokrasta ja pinta-alaan perustuvasta vuokrasta seuraavasti:
 - mantere
 - kiinteä 400 €
 - pinta-ala 0,28 €/m²
 - saaret
 - kiinteä 300 €
 - pinta-ala 0,21 €/m²
 - Pitkäkari ykkösriveri (tien rannan puoli)
 - kiinteä 400 €
 - pinta-ala 0,28 €/m²
 - Pitkäkari kakkosriveri (tien mantereen puoli)
 - kiinteä 300 €

- pinta-ala 0,24 €
yhteisöjen palstat
kiinteä 600 €
pinta-ala 0,41 €
- kalamajojen ja venevajojen pito-oikeus 170 €/vuosi

Vuokrahinnat myös taulukkona.

Liite 1/2.

Vuokranmäärityksen perustana olevan mantereella sijaitsevan 1000 m²:n suuruisen palstan markkina-arvon määrittämisessä toimikunta käytti teettämänsä ulkopuolisen asiantuntijan Catella Property Oy:n laatimaa arviota 26.1.2010 ja sen liitelausuntoa 9.2.2010. Taustamateriaalina on lisäksi käytetty Kokkolan kaupungin vastaavien palstojen hintatietoja sekä Siikajoen kunnan Tavossa sijaitsevien ranta-asemakaava-alueen huvilatonttien hintatietoja.

Vuokran jakamisella kahdeksi komponentiksi, kiinteäksi ja pinta-alaan perustuvaksi, on haluttu rajoittaa suurten palstojen vuokran kohoaminen kohtuuttoman suureksi.

2. Vuokra-aika

Jatketaan huvilapalstojen ja kalamajojen/venevajojen vuokra-aikaa 1.1.2016 alkaen 30 vuotta seuraavin poikkeuksin:

- vuokra-sopimusta jatketaan toistaiseksi yhden vuoden irtisanomisajalla, mutta korkeintaan 30 vuotta Mustan alueella (2 palstaa), Iiläisen alueella (7 palstaa) ja Kylmäniemen alueella (1 palsta leirintäalueen kohdalla)
- vuokrasopimusta jatketaan toistaiseksi viiden vuoden irtisanomisajalla, mutta korkeintaan 30 vuotta seuraavissa saarissa: Pikku-Kraaseli (11 palstaa), Uniletto (1 palsta), Louekarinriutta (1 palsta), Pikku-Soini (2 palstaa), Maapauha (1 palsta) ja Sminriutta (1 palsta).
- vuokrasopimusta jatketaan toistaiseksi viiden vuoden irtisanomisajalla, mutta korkeintaan 30 vuotta Pitkänkarin niillä palstoilla, joiden päärakennuksen kohdalla maanpinta on korkeustason N60 + 1.40 m alapuolella (palstat numerot 2, 4 - 11, 13, 15, 40, 41, 45 ja 46). Lisäksi Pitkänkarin kaikkien huvilapalstojen luovutusehtoihin lisätään seuraava pykälä: *Mikäli alueelle tehdään asemakaavan laatimispäätös, kaupungilla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus 5 vuoden irtisanomisajalla.*

Kartta vuokra-ajoista.

Liite 2/3.

Nykyinen kulumassa oleva vuokra-aika on 20 vuotta. Pitempää uutta vuokra-aikaa toimikunta perustelee sillä, että näin vuokralaiset voivat pitemmällä aikajänteellä suunnitella paremmin palstojensa käyttöä. Vuokrasopimukseen otettavalla uudella kymmenen vuoden välein tapahtuvalla vuokrien tarkistusmahdollisuudella kaupunki halutessaan turvaa sen, että vuokrat eivät jää vuokra-aikana jälkeen yleisestä ranta-alueiden hintakehityksestä.

Toistaiseksi voimassa olevia vuoden ja viiden vuoden irtisanomisajalla olevia vuokrasopimuksia perustellaan sillä, että näillä alueilla on odotettavissa muuta maankäyttöä 30 vuoden ajanjaksolla tai palstat ovat liian matalalla.

3. Vuokraehdot

Toimikunnan esitys huvilapalstojen vuokrasopimusehdoiksi.

Liite 3/3.

Toimikunnan esitys kalamajojen/venevajojen pito-oikeussopimuksiksi.

Liite 4/3.

Uusien vuokrien ja uusien vuokra-aikojen lisäksi huomionarvoisia muutoksia huvilapalstojen vuokraehdoissa ovat:

Kohta 6.3

Perusvuokraan on mahdollista tehdä esimerkiksi palstojen markkina-arvon muuttumisen johdosta tarkistus kymmenen vuoden välein. Näin kaupungin vuokratulo voidaan pitää haluttaessa oikeana.

Kohta 9.1

Toimikunta ehdottaa vuokraoikeuden siirto-oikeuden säilyvän ennallaan.

Kohta 10

Poistettu nykyinen kohta 10.5, koska rakennusosien korkeustaso on määrätty yleiskaavassa.

Poistettu nykyinen kohta 10.6, jossa osalle Pitkäkarin palstojen vuokralaisia luvattiin erikoiskohtelua, jos alueelle laaditaan vuokra-aikana asemakaava omakotiasumiseen.

Kohta 12.6

Määräyksiä puuston kaatamisesta ja kasvien istuttamisesta on tiukennettu. Natura-alueilla on noudatettava Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskuksen määräyksiä.

4. Muuta

Vuokrapalstojen myynti

- Toimikunta ei suosittele palstojen myyntiä, koska niiden arvonnousu siirtyy silloin ostajille.

Vuokrapalstojen vapaa siirto-oikeus

- Toimikunta esittää liitteenä olevissa vuokrasopimusehdoissa entisen käytännön jatkumista eli kaupunkia kuulematta vuokraoikeus voidaan siirtää raahelaisille ja sukulaisille.

Ympärivuotinen käyttö

- Toimikunta kirjasi, että vakituista asumista ei sallita, mutta vapaa-ajan käyttö on mahdollista vuodenaajoista riippumatta.

Teiden rakentaminen

- Toimikunta kirjasi, että kaupunki ei rakenna huvilapalstoille teitä muuta kuin oman harkintansa mukaan.

Yleisten vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen

- Toimikunta kirjasi, että kaupunki ei osallistu huvilapalstojen vesihuollon rakentamiseen

Yksityisten vesi- ja viemärijohtojen salliminen

- Toimikunta kirjasi, että huvilapalstojen vesihuolto suunnitellaan yhdessä kaupungin, vesiyhtiön ja mökkiläisten kesken. Sijoitus on kaupungin hyväksyttävä ja mökkiläiset maksavat kustannukset. Huvilapalstojen vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen ratkaistaan yleiskaavan määräysten pohjalta.

Huvilapalstatoimikunta esittää kaupunginhallitukselle:

- hyväksytään huvilapalstojen vuokrat edellä kohdassa 1 esitettyjen määräytymisperusteiden mukaisesti
- hyväksytään korvaukseksi kalamajojen/venevajojen pito-oikeudesta kaupungin maalla 170 €/vuosi
- hyväksytään huvilapalstojen ja kalamajojen/venevajojen vuokraajat edellä kohdassa 2 esitetyn mukaisina
- hyväksytään huvilapalstojen vuokrasopimusehdot liitteen 3 mukaisena
- hyväksytään kalamajojen/venevajojen pito-oikeusehdot liitteen 4 mukaisina.
- sidotaan nyt päätetyt vuokrat ja korvaukset kesäkuun 2010 elinkustannusindeksiin.
- luovutetaan huvilapalstat vain vuokraamalla, jolloin kaupunki saa jatkuvaa tuloa ja tuleva arvonnousu tulee kaupungin hyväksi.

- kaupunginhallitus korostaa, että kaikkien huvilapalstojen korkeustason N60 + 1,40 m alapuolella olevilla alueilla rakennusten uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen ei ole sallittua.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kari Vallirinne.

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Karjalainen):

kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle:

- hyväksytään huvilapalstojen vuokrat edellä kohdassa 1 esitettyjen määräytymisperusteiden mukaisesti
- hyväksytään korvaukseksi kalamajojen/venevajojen pito-oikeudesta kaupungin maalla 170 €/vuosi
- hyväksytään huvilapalstojen ja kalamajojen/venevajojen vuokraajat edellä kohdassa 2 esitetyn mukaisina
- hyväksytään huvilapalstojen vuokrasopimusehdot liitteen 3/3 mukaisena
- hyväksytään kalamajojen/venevajojen pito-oikeusehdot liitteen 4/3 mukaisina
- sidotaan nyt päätetyt vuokrat ja korvaukset kesäkuun 2010 elinkustannusindeksiin
- luovutetaan huvilapalstat vain vuokraamalla, jolloin kaupunki saa jatkuvaa tuloa ja tuleva arvonnousu tulee kaupungin hyväksi
- kaupunginhallitus korostaa, että kaikkien huvilapalstojen korkeustason N60 + 1,40 m alapuolella olevilla alueilla rakennusten uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen ei ole sallittua.

Kaupunginhallitus: Jätti asian keskustelun jälkeen esittelijän esityksestä pöydälle.

Merkittään, että Teija Larikka, Niilo Ojala ja Maija-Leena Hirvonen eivät esteellisinä ottaneet osaa asian käsittelyyn.

Merkittään, että apulaiskaupunginjohtaja Ilmo Arvela, mittausteknikko Hannu Patanen ja kaavasuunnittelija Jaana Pekkala esittelivät asian kokouksessa.

KH § 406

Liitteet jaettu kaupunginhallituksen kokouksen 6.9.2010 esityslistan jaon yhteydessä.

Raahen seudun mökkiläisten puolesta puheenjohtaja Kalevi Kiilakosken ja sihteerin Virpi Niemen neuvottelupyyntö 22.10.2010:

”Raahen kesämökkiläisten edustajien kokous käsitteli 18.10.2010 huvilatoimikunnan ehdotusta ja kaupunginhallituksen kokouksen 6.9.2010 pöytäkirjan § 306 päätösesitystä. Kokous totesi, että huvilatoimikunnan asian valmistelu olisi pitänyt olla huomattavasti avoimempaa ja vuorovaikutteisempaa alueen mökkiläisten kanssa. Asian etenemisestä ei ole tiedotettu millään tavalla, eikä mökkiläisten mielipiteitä aiheeseen liittyen ole kyselty. Huvilatoimikunnan asiantuntevasta aiheen käsittelyssä pidettiin myös vähäisenä. Kokous piti esitettyjä vuokrien korotuksia kohtuuttoman suurina ja vuokrasopimusten useiden kohtien vaativan lisäselvennyksiä ja neuvotteluja mökkiläisten kanssa.

Kokous vaatii, että kaupunginhallituksen on käytävä neuvotteluja vuokrasopimusten uusimisen ehdoista mökkiläisten edustajien kanssa ennen asian viemistä päätettäväksi. Neuvotteluissa tulee käsitellä mökkiläisten kokouksen alustuksen ja keskustelujen pohjalta laadittu yhteenveto ja vertailutiedot sekä toivottavasti saavuttaa yhteinen näkemys asioihin. Yhteenveto toimitetaan suoraan kaupunginhallituksen ja huvilatoimikunnan jäsenille, joten se ei ole tämän neuvottelupyynnön liitteenä.

Mökkiläisten edustajien kokous valitsi puoleltaan neuvottelijoiksi seuraavat henkilöt: Juhani Vähäkangas, Pauli Kastell, Voitto Pokela, Markku Suhonen ja Virpi Niemi.

Toivomme pikaista neuvottelujen aloittamista.

Kokousajankohdan pyydämme ilmoittamaan osoitteella:

Pauli Kastell

Klupukatu 5

92100 RAAHE tai pauli.kastell@kotinet.com”

Neuvottelupyynnön liitteet.

Liite 1/15.

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Karjalainen):

kaupunginhallitus

- antaa huvilatoimikunnan yhdessä laajennetun puheenjohtajiston kanssa tehtäväksi kaupunginjohtajan johdolla erillisen neuvottelutilaisuuden järjestämisen asian johdosta.

Kaupunginhallitus: Hyväksyi esityksen.

Merkittään, että Teija Larikka, Niilo Ojala ja Maija-Leena Hirvonen eivät esteellisinä ottaneet osaa asian käsittelyyn.

huvilapalstojen sekä kalamaja- ja venevaja-alueiden maankäyttö- ja vuokrausperiaatteiksi sekä päättänyt jatkaa asian valmistelua siten, että kaupunginhallitus antaa huvilatoimikunnan yhdessä laajennetun puheenjohtajiston kanssa tehtäväksi kaupunginjohtajan johdolla erillisen neuvottelutilaisuuden järjestämisen asian johdosta.

Huvilapalstojen sekä kala- ja venemajojen vuokrausehtoja on esitelty kaupunginhallitukselle, uudelle huvilatoimikunnalle sekä valtuustoryhmien puheenjohtajille 18.6.2013 pidetyssä tilaisuudessa. Tilaisuudessa esitelty aineisto on sen jälkeen lähetetty sähköpostilla kaikille tilaisuuteen kutsutuille.

Sen lisäksi on kaikille huvilapalstojen sekä kalamajojen ja venevajojen haltijoille esitelty huvilatoimikunnan ehdotusta huvilapalstojen sekä kalamaja- ja venevaja-alueiden vuokrausehdoista yleisötilaisuudessa 31.7.2013 Merikadun koululla. Läsnä oli noin 200 osanottajaa. Tilaisuudessa myös huvilapalstojen haltijoiden edustaja Pauli Kastell esitti huvilanomistajien näkemyksiä vuokrausehdoista.

Huvilapalstojen haltijoiden aikaisemman neuvottelupyynnön sekä yleisötilaisuudessa saadun palautteen perusteella asian valmisteltua on syytä jatkaa siten, että kaupunki nimeää neuvottelijat huvilapalstojen edustajien kanssa käytäviin jatkoneuvotteluihin.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Risto Karhu.

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Karjalainen):

kaupunginhallitus

- nimeää neuvottelijat vuokrausehtoja koskeviin neuvotteluihin huvilapalstojen haltijoiden edustajien kanssa.

Kaupunginhallitus: Valitsi vuokrausehtoja koskeviin neuvotteluihin seuraavat henkilöt:

varsinainen	varalla
Kari Malkamäki, puheenjohtaja	Aulis Ylikulju
Tarja Ollanketo, varapuheenjohtaja	Unto Valpas
Tuula Kellola	Anna-Liisa Virta
Harri Leppänen	Matti Honkala
Paavo Törmi	Päivi Iivonen
Kari Karjalainen	
Risto Karhu, sihteeri	

Merkitään, että Teija Larikka ja Pertti Vuori eivät esteellisenä ottaneet osaa asian käsittelyyn.

lapalstojen edustajien kanssa 28.11.2013, 12.2.2014 ja 24.4.2014 huvilapalstojen vuokrausehdoista ja muista asioista.

Keskustelussa on ollut esillä seuraavat vuokrausehdot ja muut asiat:

- vuokra-aika ja niiden poikkeukset
- vuokrataso ja vuokran tarkistaminen
- kaupungin lunastusvelvollisuus ja rakennusten lunastusarvo
- vuokraoikeuden siirto
- vuokrasopimuksen irtisanominen
- huvilapalstan omaksi lunastaminen
- vuokrasopimukseen sovellettava laki
- muut ehdot (kunnallistekniikka, jätahuolto, tieasiat, auto- ja rantautumispaikat sekä veneváylien merkintä)

Huvilapalstojen edustajat ovat esittäneet useita muutosehdotuksia huvilapalstojen vuokrausehtoihin ja neuvotteluissa ehtoihin on eräitä muutoksia.

Kaupungin neuvotteluryhmä (valtuustoryhmien nimeämät edustajat) on keskenään pitänyt neuvottelun 27.1.2014.

Kaupungin neuvotteluryhmän esittämät muutokset huvilapalstojen sekä kalamajojen ja venevájojen vuokrausehtoihin on esitelty huvilapalstojen edustajille 12.2.2014 pidetyssä neuvottelussa.

Huvilapalstojen edustajien kanssa on pidetty vielä uusi neuvottelu 24.4.2014 koskien huvilapalstojen vuokrien hintatasoa, ostomahdollisuutta ja muita neuvottelussa esillä olleita asioita.

Huvilapalstojen edustajien kanssa pidettyjen neuvottelujen 28.11.2013, 12.2.2014 ja 24.4.2014 muistiot ja niitä varten huvilapalstojen edustajien esitykset 28.11.2013, 11.2.2014 ja 15.4.2014 ovat liitteinä 7, 8 ja 9.

Uusi esitys huvilapalstojen sekä kalamajojen ja venevájojen vuokrausehdoiksi:

Asian selostus

Huvilapalstojen sekä kalamajojen/venevájojen vuokra-aika päättyy 31.12.2015. Voimassa olevat vuokrasopimukset on päätetty edellisen kerran 16.8.1995, jolloin vuokra-ajaksi on päätetty 1.1.1996 alkaen 20 vuotta.

Huviloiden vuokrapalstoja on noin 350 kpl sekä kalamajoja/venevájoja noin 70 kpl.

Kaupungin neuvotteluryhmän ja huvilapalstojen edustajien neuvotteluissa on käyty läpi huvilapalstojen sekä kalamajojen/venevájojen vuokrausehdot. Neuvotteluiden tuloksena on tehty muutoksia aikaisemman huvilatoimikunnan tekemiin vuokrasopimusehtoihin. Muutettujen ehtojen mukaisia vuokrasopimusmalleja esitetään uusiksi malleiksi. Muutoksia on tehty mm. seuraaviin kohtiin:

- vuokrataso ja vuokran tarkistaminen
- kaupungin lunastusvelvollisuus ja rakennusten lunastusarvo
- vuokraoikeuden siirto ns. raahelaisuusehdon osalta
- vuokrasopimuksen irtisanomisaikoihin ja -ehtoihin

Vuokrien hinnoittelun pohjana on Catella Property Oy:n arviokirja 26.1.2010 ja sen täydennys 9.2.2010. Tämän tutkimuksen perusteella 1000 m²:n suuruisen mannertontin perushinta on 13 500 € ja saarella olevan tontin perushinta 10 000 €. Tämän perusteella aikaisempi huvilatoimikunta päätyi esittämään 1000 m²:n suuruisen mannertontin perushinnaksi 15 000 € ja saarella olevan perustontin hinnaksi 11 250 €.

Kaupungin valtuustoryhmien ja huvilapalstojen edustajien neuvotteluissa on päädytty esittämään edellä olevista noin 15 % alemmaa hintatasoa, jolloin 1000 m²:n suuruisen mannertontin perushinta on 12 778 € ja saarella olevan perustontin hinta 9 583 €.

Huvilapalstojen vuokratason tulee perustua käypään hintatasoon. Kaupungin omaisuuden vuokraaminen markkinahintaa alemmalla hinnalla ei ole kuntalaisten yhdenvertaisuuden kannalta mahdollista. Sen vuoksi vuokratason korotus on perusteltua, vaikka se johtaa vuokratason huomattavaan korotukseen.

Vuokran maksu ei ole julkisoikeudellinen maksu, vaan yksityisoikeudellinen maksu, johon sovelletaan maanvuokralakia (1966/258). Yksityisoikeudellinen maksu on periaatteessa vapaasti määrättävissä. Maanvuokralaissa ei ole määräyksiä maanvuokran suuruudesta, mutta maanvuokralain 4.2 §:n mukaan maanvuokrasuhteissa on noudatettava hyvää tapaa ja kohtuullisuutta.

Huvilapalstojen edustajien esitykseen palstojen ostomahdollisuudesta todetaan, että kaupunki voi vapaasti määrätä omaisuutensa myymisestä tai myymättä jättämisestä. Valtuustolla on toimivalta päättää niistä perusteista, joilla yksittäiset alueet myydään tai vuokrataan. Kaupungin päätös olla myymättä huvilapalstoja ei riko kenenkään yksittäisen vuokraoikeuden haltijan oikeutta, koska maanomistajalla on harkintavalta siltä osin, kuin se liittyy omistamansa maa-alueen luovuttamiseen.

Huvilapalstojen vuokraaminen ilman niiden ostomahdollisuutta on perusteltua kaupungin talouden kannalta, koska palstojen vuokratulo on tasaista ja säännöllistä tuloa.

Vuokrausehdot

1. Vuokra

Vuokran määräytymisperusteet ovat:

- aikaisemmin määritellyn mantereella sijaitsevan 1000 m²:n suuruisen palstan perushintaa 15 000 € alennetaan 15 %, jolloin perustontin hinta on 12 778 €
- huvilatonttien hinnoista on tehty Catella Property Oy:n hintatutkimus (arviokirja) 26.1.2010 ja sen täydennys 9.2.2010

- vuokra on 4,5 % palstan markkina-arvosta eli perustontin vuosi-vuokra on 575 €
- muiden 1000 m²:n suuruisten palstojen vuokra on seuraavien kertoimien mukainen:

– saarissa olevat palstat	0,75
– Pitkäkari ykkösrivin palstat	1,00
– Pitkäkarin kakkosrivi ja ykkösrivin	
– 5. vuoden irtisanomisajalla olevat palstat	0,80
– 1. vuoden irtisanomisajalla olevat palstat	0,50
– yhteisöjen palstat	1,50
- vuosivuokra muodostuu kiinteästä vuokrasta ja pinta-alaan pe-
rustuvasta vuokrasta siten, että niitä on alennettu 15 % aikai-
semmin huvilatoimikunnan esittämistä hinnoista, jolloin kiinteä ja
pinta-alaan perustuvat hinnat ovat seuraavat:
 - mantereella olevat palstat:
kiinteä 340 €
pinta-ala 0,235 €/m²
 - saarissa olevat palstat:
kiinteä 255 €
pinta-ala 0,17625 €/m²
 - Pitkäkarin ykkösrivissä (tien rannan puoli) olevat palstat:
kiinteä 340 €
pinta-ala 0,235 €/m²
 - Pitkäkarin kakkosrivin (tien mantereen puoli) ja ykkösrivin
5. vuoden irtisanomisajalla olevat palstat:
kiinteä 255 €
pinta-ala 0,205 €/m²
 - 1. vuoden irtisanomisajalla olevat palstat:
kiinteä 170 €
pinta-ala 0,1175 €/m²
 - yhteisöjen palstat:
kiinteä 510 €
pinta-ala 0,3525 €/m²
 - kalamajojen ja venevajojen pito-oikeus 150 €/vuosi

Vuokra on jaettu kahdeksi komponentiksi, kiinteäksi ja pinta-alaan perustuvaksi, millä rajoitetaan suurten palstojen vuokran kohoamista kohtuuttoman suureksi.

Esityksen mukaiset uudet vuokrahinnat ovat liitteenä 1 olevassa tau-
lukossa.

Liite 1/4.

Vuokrahintojen vertailu sisältäen esityksen mukaisen korotuksen sekä 100 %:n ja 150 %:n korotukset nykyisiin vuokriin on liitteenä 2 olevassa taulukossa.

Liite 2/4.

Catella Property Oy:n arviokirja 26.1.2010.

Liite 3/4.

2. Vuokra-aika

Huvilapalstojen ja kalamajojen/venevajojen vuokra-aikaa jatketaan 1.1.2016 alkaen 30 vuotta seuraavin poikkeuksin:

- vuokra-sopimusta jatketaan toistaiseksi yhden vuoden irtisanomisajalla, mutta korkeintaan 30 vuotta Mustan alueella (4 palstaa), Iiläisen alueella (7 palstaa) ja Kylmäniemen alueella (1 palsta leirintäalueen kohdalla)
- vuokrasopimusta jatketaan toistaiseksi viiden vuoden irtisanomisajalla, mutta korkeintaan 30 vuotta Pitkänkarin niillä palstoilla, joiden päärakennuksen kohdalla maanpinta on korkeustason N60 + 1.40 m alapuolella (palstat numerot 2, 4 - 11, 13, 15, 40, 41, 45 ja 46). Lisäksi Pitkänkarin kaikkien huvilapalstojen luovutusehtoihin lisätään seuraava pykälä: *Mikäli alueelle tehdään asemakaavan laatimispäätös, kaupungilla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus 5 vuoden irtisanomisajalla*

Toistaiseksi voimassa olevia vuoden ja viiden vuoden irtisanomisajalla olevia vuokrasopimuksia perustellaan sillä, että näillä alueilla on odotettavissa muuta maankäyttöä 30 vuoden ajanjaksolla tai palstat ovat liian matalalla.

Kaikkien saarissa olevien palstojen vuokra-aika on 30 vuotta ilman poikkeuksia.

Mikonkarissa olevien huvilapalstojen sekä kalamajojen ja venevajojen vuokraehdot ja -ajat päätetään erikseen, koska Mikonkarin alueen osayleiskaavan tarkistaminen on vireillä.

Kartta huvilapalstojen sijainnista ja vuokra-ajoista.

Liite 4/4.

3. Vuokran tarkistus

Huvilapalstojen ja kalamajojen/venevajojen vuokran tarkistus tehdään kerran 30 vuoden aikana eli 1.1.2031.

Vuokrasopimuksen tarkistamisella varmistetaan se, että vuokrat eivät jää vuokra-aikana jälkeen yleisestä ranta-alueiden hintakehityksestä.

Vuokran tarkistus ja mahdolliset muut vuokraehtojen muutokset tehdään käymällä tarvittaessa neuvottelut huvilanpalstojen haltijoiden tai heidän edustajiensa kanssa, mikäli tarkistusajankohtana vallitseva tilanne sitä edellyttää.

4. Kaupungin lunastusvelvollisuus

Kaupungin lunastusvelvollisuuden täyttyessä rakennusten ja laitteiden lunastuskorvaus on niiden käypä arvo.

5. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen on oikeutettu kaupunkia kuulematta siirtämään vuokraoikeus toiselle henkilölle tai yhteisölle.

Tällöin aikaisempiin vuokrasopimukseen sisältynyt ns. raahelaisuusehto poistetaan.

6. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Kaupungilla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, jos ympäristö pidetään epäsiistinä, sitä käytetään ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin tai sillä harjoitetaan toistuvasti toimintaa, joka melulla, savulla hajulla tms. kohtuuttomasti häiritsee naapurustoa taikka jos rakennukset jätetään hoitamatta tai ne jäävät käyttämättömäksi.

Irtisanomisen edellytyksenä on, että vuokralainen ei 3 kuukauden kuluessa kehotuksesta ja sen jälkeen 3 kuukauden kuluessa varoituksesta tiedon saatuaan ole poistanut irtisanomisperustetta.

Aikaisempaan vuokrasopimukseen sisältynyt ehto irtisanomisesta kaupungin edun niin vaatiessa poistetaan.

7. Muut vuokrasopimusehdot

Ympärivuotinen käyttö

- vakituista asumista ei sallita, mutta vapaa-ajan käyttö on mahdollista vuodenajoista riippumatta.

Kohta 10

- poistettu nykyisen vuokrasopimuksen kohta 10.5, koska rakennusosien korkeustaso on määrätty yleiskaavassa.
- poistettu nykyisen vuokrasopimuksen kohta 10.6, jossa osalle Pitkäkarin palstojen vuokralaisia luvattiin erikoiskohtelua, jos alueelle laaditaan vuokra-aikana asemakaava omakotiasumiseen.

Kohta 12.6

- vuokrasopimusehtoihin sisältyy määräykset puuston kaatamisesta ja kasvien istuttamisesta
- Natura-alueilla on noudatettava Pohjois-Pohjanmaan Ely -keskuksen määräyksiä.

8. Vuokrasopimusmallit

Ehdotus huvilapalstojen vuokrasopimusmalliksi.

Liite 5/4.

Ehdotus kalamajojen/venevajojen pito-oikeussopimusmalliksi.

Liite 6/4.

9. Neuvottelumuistiot ja huvilapalstojen edustajien esitykset

Neuvottelumuistio 28.11.2013 huvilapalstojen vuokrausehdoista ja huvilapalstojen edustajien esitys 28.11.2013.

Liite 7/4.

Neuvottelumuistio 12.2.2014 huvilapalstojen vuokrausehdoista ja huvilapalstojen edustajien esitys 11.2.2014.

Liite 8/4.

Neuvottelumuistio 24.4.2014 huvilapalstojen vuokrausehdoista ja huvilapalstojen edustajien esitys 15.4.2014.

Liite 9/4.

Muut vuokrasopimukseen liittyvät asiat

Huvila- ja muiden palstojen myynti

- kaupunki ei luovuta myymällä huvilapalstoja tai kalamaja- ja venevajapalstoja

Teiden rakentaminen ja kunnossapito

- kaupunki ei rakenna huvilapalstoille teitä, auto- ja rantautumispaikkoja muutoin kuin oman harkintansa mukaan
- kaupunki osallistuu teiden kunnossapitoon omalla tieyksikköosuudellaan
- huvilateiden osakkaat osoitetaan hakemaan yksityistietoitukset tieoikeuksien perustamiseksi ja tieyksiköintien vahvistamiseksi

Yleisten vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen

- kaupunki ei osallistu huvilapalstojen vesi- tai viemärihuollon rakentamiseen

Yksityisten vesi- ja viemärijohtojen salliminen

- huvilapalstojen vesihuolto suunnitellaan yhdessä kaupungin, vesiyhtiön ja mökkiläisten kesken
- johtojen sijoitus on kaupungin hyväksyttävä ja mökkiläiset maksavat kustannukset
- huvilapalstojen vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen ratkaistaan yleiskaavan määräysten pohjalta

Kaupunginhallitukselle esitetään hyväksyttäväksi:

- huvilapalstojen vuokrasopimusehdot edellä kohdissa 1-7 esitettyjen määräytymisperusteiden mukaisesti
- huvilapalstojen vuokrahinnat liitteen 1 mukaisena
- huvilapalstojen vuokra-ajat karttaliitteen 4 mukaisina
- huvilapalstojen vuokrasopimusehdot liitteen 5 mukaisena
- kalamajojen/venevajojen vuokrasopimusehdot liitteen 6 mukaisena
- kalamajojen/venevajojen pito-oikeudesta kaupungin maalla 150 €/vuosi
- sidotaan nyt päätetyt vuokrat ja korvaukset elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksi on tammikuun 2016 indeksi ja vertailuindeksi kunkin vuoden huhtikuun indeksi
- luovutetaan huvilapalstat vain vuokraamalla, jolloin kaupunki saa jatkuvaa tuloa ja tuleva arvonnousu tulee kaupungin hyväksi
- kaupunginhallitus korostaa, että kaikkien huvilapalstojen korkeustason N60 + 1,40 m alapuolella olevilla alueilla rakennusten uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen eivät ole sallittuja

Kaupungingeodeetti Risto Karhu esittelee asiaa kokouksessa.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Risto Karhu.

Päätösesitys (apulaiskaupunginjohtaja Arvela):

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle,

- hyväksytään huvilapalstojen vuokrasopimusehdot edellä kohdissa 1-7 esitettyjen määräytymisperusteiden mukaisesti
- hyväksytään huvilapalstojen vuokrahinnat liitteen 1 mukaisena
- hyväksytään huvilapalstojen vuokra-ajat karttaliitteen 4 mukaisina
- hyväksytään huvilapalstojen vuokrasopimusehdot liitteen 5 mukaisena
- hyväksytään kalamajojen/venevajojen vuokrasopimusehdot liitteen 6 mukaisena
- hyväksytään korvaukseksi kalamajojen/venevajojen pito-oikeu-

desta kaupungin maalla 150 €/vuosi

- sidotaan nyt päätetyt vuokrat ja korvaukset elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksi on tammikuun 2016 indeksi ja vertailuindeksi kunkin vuoden huhtikuun indeksi
- luovutetaan huvilapalstat vain vuokraamalla, jolloin kaupunki saa jatkuvaa tuloa ja tuleva arvonnousu tulee kaupungin hyväksi
- kaupunginhallitus korostaa, että kaikkien huvilapalstojen korkeustason N60 + 1,40 m alapuolella olevilla alueilla rakennusten uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen eivät ole sallittuja
- valtuutetaan kaupungingeodeetti tai teknisen palvelukeskuksen johtaja allekirjoittamaan kaupungin puolesta vuokrasopimukset

Kaupunginhallitus: Keskustelun kuluessa Tarja Ollanketo esitti asian jättämistä pöydälle kunnes valtuustoryhmät ovat keskustelleet asiasta. Joni Lackström kannatti Ollankedon esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kannatettu pöydällepanoesitys, joten kaupunginhallituksen tulee äänestää asiassa. Äänestysmenettelyksi puheenjohtaja esitti nimenhuutoäänestystä siten, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Tarja Ollankedon esitystä asian jättämisestä pöydälle, äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Annetussa äänestyksessä asian käsittelyn jatkaminen sai 6 ääntä ja Tarja Ollankedon esittämä pöydällepanoesitys sai 4 ääntä, poissa 1.

Asian käsittelyn jatkamista kannattivat (JAA):
Kari Malkamäki, Pirkko Ahokas-Tuohinto, Aimo Karppinen, Tuula Kellola, Hanna-Leena Mattila, Aulis Ylikulju (6).

Pöydällepanoesitystä kannattivat (EI):
Päivi Iivonen, Joni Lackström, Tarja Ollanketo, Niko Peltokangas (4).

Poissa: Teija Larikka (1).

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus on äänin 6 - 4, 1 poissa, päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun kuluessa Tarja Ollanketo esitti, että huvilapalstojen vuokrahintataulukoksi hyväksytään liitteen 2 mukainen huvilapalstojen vertailuhintataulukko, joka on liitteessä merkitty sinisellä värillä muutoin paitsi kalamajojen ja venevajojen osalta koko vuokra olisi 120 €/vuosi. Niko Peltokangas kannatti Ollankedon esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty apulaiskaupunginjohtajan esityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, joten kaupunginhallituksen tulee äänestää asiassa. Äänestysmenettelyksi puheenjohtaja esitti nimenhuutoäänestystä siten, että ne, jotka kan-

nattavat apulaiskaupunginjohtajan esitystä vuokrahintataulukosta, äänestävät JAA, ja ne, jotka kannattavat Tarja Ollankedon esitystä, äänestävät EI. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Annetussa äänestyksessä apulaiskaupunginjohtajan esitys sai 6 ääntä ja Tarja Ollankedon esitys sai 4 ääntä, 1 poissa.

Apulaiskaupunginjohtajan esitystä kannattivat (JAA):
Kari Malkamäki, Pirkko Ahokas-Tuohinto, Aimo Karppinen, Tuula Kelola, Hanna-Leena Mattila, Aulis Ylikulju (6).

Tarja Ollankedon esitystä kannattivat (EI):
Päivi Iivonen, Joni Lackström, Tarja Ollanketo, Niko Peltokangas (4).

Poissa: Teija Larikka (1).

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus on äänin 6 - 4, 1 poissa, hyväksynyt apulaiskaupunginjohtajan esityksen huvilapalstojen vuokrahintataulukoksi.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus on äänin 6 - 4 hyväksynyt apulaiskaupunginjohtajan esityksen asiassa sillä muutoksella, että päätöksestä poistetaan kohta "kaupunginhallitus korostaa, että kaikkien huvilapalstojen korkeustason N60 + 1,40 m alapuolella olevilla alueilla rakennusten uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen eivät ole sallittuja".

Merkittiin pöytäkirjaan, että Tarja Ollanketo, Joni Lackström, Niko Peltokangas ja Päivi Iivonen ilmoittivat jättävänsä tähän asian eriävän mielipiteensä, joka kirjallisena liitettiin pöytäkirjaan, liite 10/4.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupungingeodeetti Risto Karhu esitteli asian kaupunginhallitukselle kokouksessa. Merkittiin pöytäkirjaan, että Joni Lackström saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 17.35. Merkittiin pöytäkirjaan, että Teija Larikka ja Pertti Vuori poistuivat kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

KV § 83

Esityksen mukaiset uudet vuokrahinnat ovat liitteenä 1 olevassa taulukossa.

Liite 1/10.

Kaupungingeodeetti Risto Karhun toimittama uusi liite, vertailutaulukko esityksen mukaisesta sekä 100 %:n ja 150 %:n vuokran korotuksista.

Liite 2/10.

Catella Property Oy:n arviokirja 26.1.2010.

Liite 3/10.

Kartta huvilapalstojen sijainnista ja vuokra-ajoista.

Liite 4/10.

Ehdotus huvilapalstojen vuokrasopimusmalliksi.

Liite 5/10.

Ehdotus kalamajojen/venevajojen pito-oikeussopimusmalliksi.

Liite 6/10.

Neuvottelumuistio 28.11.2013 huvilapalstojen vuokrausehdoista ja huvilapalstojen edustajien esitys 28.11.2013.

Liite 7/10.

Neuvottelumuistio 12.2.2014 huvilapalstojen vuokrausehdoista ja huvilapalstojen edustajien esitys 11.2.2014.

Liite 8/10.

Neuvottelumuistio 24.4.2014 huvilapalstojen vuokrausehdoista ja huvilapalstojen edustajien esitys 15.4.2014.

Liite 9/10.

Tarja Ollankedon, Joni Lackströmin, Niko Peltokankaan ja Päivi Iivosen eriävä mielipide kaupunginhallituksen päätökseen.

Liite 10/10.

Päätösesitys (kaupunginhallitus):

kaupunginvaltuusto

- hyväksyy huvilapalstojen vuokrasopimusehdot edellä kohdissa 1-7 esitettyjen määräytymisperusteiden mukaisesti
- hyväksyy huvilapalstojen vuokrahinnat liitteen 1 mukaisena
- hyväksyy huvilapalstojen vuokra-ajat karttaliitteen 4 mukaisina
- hyväksyy huvilapalstojen vuokrasopimusehdot liitteen 5 mukaisena
- hyväksyy kalamajojen/venevajojen vuokrasopimusehdot liitteen 6 mukaisena
- hyväksyy korvaukseksi kalamajojen/venevajojen pito-oikeudesta kaupungin maalla 150 €/vuosi

- sitoo nyt päätetyt vuokrat ja korvaukset elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksi on tammikuun 2016 indeksi ja vertailuindeksi kunkin vuoden huhtikuun indeksi
- luovuttaa huvilapalstat vain vuokraamalla, jolloin kaupunki saa jatkuvaa tuloa ja tuleva arvonnousu tulee kaupungin hyväksi
- valtuuttaa kaupungingeodeetin tai teknisen palvelukeskuksen johtajan allekirjoittamaan kaupungin puolesta vuokrasopimukset.

Kaupunginvaltuusto: Keskustelun kuluessa Harri Leppänen esitti asian jättämistä pöydälle siihen saakka, kunnes valtuustoryhmien puheenjohtajista, kaupungingeodeetista ja huvilapalstojen edustajista muodostettu neuvotteluryhmä on käynyt vielä lisäneuvotteluja asiasta. Tarja Ollanketo, Tuula Kellola ja Hanna-Leena Mattila kannattivat Harri Leppäsen esitystä asian jättämisestä pöydälle. Jarmo Myllymäki ja Kari Malkamäki kannattivat asian käsittelyn jatkamista.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kannatettu pöydällepanoesitys, joten kaupunginvaltuuston tulee äänestää siitä, jätetäänkö asia pöydälle vai jatketaanko asian käsittelyä. Äänestysmenettelyksi puheenjohtaja esitti nimenhuutoäänestystä siten, että ne, jotka kannattavat Harri Leppäsen esitystä asian jättämisestä pöydälle, äänestävät EI, ja ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät JAA. Äänestysmenettely hyväksyttiin.

Annetussa äänestyksessä asian käsittelyn jatkaminen sai 13 ääntä ja pöydällepanoesitys 26 ääntä, 4 poissa esteellisenä ilman varajäsentä.

Harri Leppäsen pöydällepanoesitystä kannattivat (EI):

Marina Alapere, Vesa Flink, Katja Hänninen, Päivi Iivonen, Jussi Iso-koski, Tuula Kellola, Atso Kerttula, Päivi Kippola, Joni Lackström, Kari Laurila, Harri Leppänen, Hanna-Leena Mattila, Veijo Mikkola, Sari Niemelä, Ari Ohinmaa, Leila Oikarinen, Tarja Ollanketo, Kari Pietilä, Salla Salonsaari, Markku Siuvatti, Matti Tyybäkinen, Unto Valpas, Pirkko Valtanen, Jouko Vasankari, Inga Viinikangas, Urpo Viitala (26).

Asian käsittelyn jatkamista kannattivat (JAA):

Pirkko Ahokas-Tuohinto, Antero Aulakoski, Aimo Karppinen, Inkeri Kerola, Liisa Lumijärvi, Kari Malkamäki, Jarmo Myllymäki, Pasi Parkkila, Pyry Suonsivu, Paavo Törmä, Jari Törmikoski, Hannu Vanhala, Aulis Ylikulju (13).

Esteellisenä poissa:

Jussi Kemilä, Teija Larikka, Maija-Leena Hirvonen, Pertti Vuori (4).

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginvaltuusto on äänin 26 - 13, 4 esteellisenä poissa, päättänyt jättää tämän asian pöydälle siihen saakka, kunnes asiassa on käyty jatkoneuvottelut.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Jussi Kemilä, Teija Larikka, Niilo Ojala, Reijo Pelkonen, Marko Salmela, Asser Siuvatti, Maija-Leena Hirvonen ja Pertti Vuori poistuivat kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Tämän asian käsittelyn ajan varajäsenenä olivat paikalla Veijo Mikkola, Atso Kerttula, Kari Pietilä ja Inga Viinikangas.

KH § 319

Asian tultua palautetuksi uuteen käsittelyyn on 23.6.2014 pidetty neuvottelu valtuustoryhmien puheenjohtajien ja huvilapalstojen edustajien kesken. Valtuustoryhmien puheenjohtajien ja huvilapalstojen edustajien kesken pidetyn neuvottelun muistio on liitteessä 15.

Neuvottelussa huvilapalstojen edustajat ovat esittäneet, että huvilapalstojen vuokriin tehtäisiin 150 %:n korotus nykytasoon verrattuna ja että saarissa olevien huvilapalstojen hinnat olisivat 60 % mannertonttien hinnoista. Hinnat sidottaisiin indeksiin. Pitkäkarissa osalla rannanpuoleisten kaavoittamattomalla alueella olevien tonttien 5 vuoden irtisanomisaika on neuvottelussa esitetty poistettavaksi.

Neuvottelussa on sovittu, että kaupunki ottaa käsiteltäväkseen Pitkänkarin kaavoittamatonta aluetta ja saaria koskevia kaavoja koskevat kaavoitusaloitteet. Lisäksi kaupunki ottaa vastattavakseen tiekuntien perustamisen huvila-alueiden teille, Ilolinnan ja Santaholman rantautumispaikkojen kunnostamisen sekä venevaylien merkinnän. Vesi- ja viemäröintiverkoston laajentaminen on Raahen Vesi Oy:n vastuulla, mutta kaupunki voi ohjeistaa yhtiön tarvittaviin toimenpiteisiin huvila-alueiden vesi- ja viemärinhuollon järjestämiseksi.

Valtuustoryhmien keskinäisessä neuvottelussa on käsitelty yhteisessä neuvottelussa huvilapalstojen edustajien tekemiä esityksiä vuokraehdoista. Tämän neuvottelun pohjalta esitetään nyt seuraavat huvilapalstojen vuokraehdot:

Vuokrausehdot

1. Vuokra

Vuokran määräytymisperusteet ovat:

- aikaisemmin määritellyn mantereella sijaitsevan 1000 m²:n suuruisen palstan vuokraan tehdään 150 %:n korotus nykytasoon verrattuna (vertailu 03/2014 tasoon) 10 vuodeksi ajalle 1.1.2016-31.12.2025 siten, että 1000 m²:n mannertontin perusvuokra on 462,50 €/vuosi, mikä vastaa 10 278 €:n suuruista tontin perushintaa
- sen jälkeen 1.1.2026 alkaen vuokraa korotetaan vuokrakauden loppuun siten, että 1000 m²:n mannertontin perusvuokra on 575 €/vuosi, mikä vastaa 12 778 €:n suuruista tontin perushintaa
- vuosivuokra on 4,5 % palstan perushinnasta

- vuokrat sidotaan tammikuun 2016 elinkustannusindeksiin
- saarten perushinta on 60 % mannertonttien hinnasta, jolloin ensimmäisen 10 vuoden aikana 1000 m²:n tontin perusvuokra on 277,50 €/vuosi (vastaa tontin perushintaa 6167 €) ja vuodesta 2026 alkaen 345 €/vuosi (vastaa tontin perushintaa 7667 €)
- 1000 m²:n suuruisten palstojen vuokra on mannertonttiin verrattuna seuraavien kertoimien mukainen:

saarissa olevat palstat	0,60
Pitkäkari ykkösrivin palstat	1,00
Pitkäkarin kakkosrivin palstat	0,80
1. vuoden irtisanomisajalla olevat palstat	0,50
yhteisöjen palstat	1,50
- vuosivuokra muodostuu kiinteästä vuokrasta ja pinta-alaan perustuvasta vuokrasta seuraavasti:

	2016-2025	2026-2045
mantereella olevat palstat:		
kiinteä	275 €	340 €
pinta-ala	0,1875 €/m ²	0,2350 €/m ²
saarissa olevat palstat:		
kiinteä	165 €	204 €
pinta-ala	0,1125 €/m ²	0,1410 €/m ²
Pitkäkarin kakkosrivin (tien mantereen puoli) palstat:		
kiinteä	220 €	272 €
pinta-ala	0,1500 €/m ²	0,1880 €/m ²
1. vuoden irtisanomisajalla olevat palstat:		
kiinteä	137,50 €	170 €
pinta-ala	0,09375 €/m ²	0,1175 €/m ²
yhteisöjen palstat:		
kiinteä	412,50 €	510 €
pinta-ala	0,28125 €/m ²	0,3525 €/m ²
kalamajojen ja venevajojen pito-oikeus 1.1.2016 alkaen		
kiinteä		150 €

Vuokra on jaettu kahdeksi komponentiksi, kiinteäksi ja pinta-alaan perustuvaksi, millä rajoitetaan suurten palstojen vuokran kohoamista kohtuuttoman suureksi.

Esityksen mukaiset uudet vuokrahinnat ovat liitteenä 11 olevassa taulukossa.

Liite 11/7.

2. Vuokra-aika

Huvilapalstojen ja kalamajojen/venevajojen vuokra-aikaa jatketaan 1.1.2016 alkaen 30 vuotta seuraavin poikkeuksin:

- vuokra-sopimusta jatketaan toistaiseksi yhden vuoden irtisanomisajalla, mutta korkeintaan 30 vuotta Mustan alu-eella (4 palstaa), liläisen alueella (7 palstaa)
- Kylmäniemen alueella (1 palsta leirintäalueen kohdalla) vuokrasopimusta ei jatketa

Pitkäkarin kaavoittamattomalla alueella olevilla tonteilla aiemmin esitetty 5 vuoden irtisanomisaika poistetaan. Kaikkien saarissa olevien palstojen vuokra-aika on 30 vuotta ilman poikkeuksia. Mikonkarissa olevien huvilapalstojen sekä kalamajojen ja venevajojen vuokraehdot ja -ajat päätetään erikseen, koska Mikonkarin alueen osayleiskaavan tarkistaminen on vireillä.

Kartta huvilapalstojen sijainnista ja vuokra-ajoista.

Liite 12/7.

3. Vuokran tarkistus

Huvilapalstojen ja kalamajojen/venevajojen vuokran tarkistusta ei tehdä vuokrakauden aikana muutoin kuin 1.1.2026 alkaen tehtävä vuokratason korotus ellei siihen ole erityistä perustetta maanvuokralain 16 §:n nojalla.

4. Kaupungin lunastusvelvollisuus

Kaupungin lunastusvelvollisuuden täytyessä rakennusten ja laitteiden lunastuskorvaus on niiden käypä arvo.

5. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralainen on oikeutettu kaupunkia kuulematta siirtämään vuokraoikeus toiselle henkilölle tai yhteisölle. Tällöin aikaisempiin vuokrasopimuksiin sisältynyt ns. raahelaisuusehto poistetaan.

6. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Kaupungilla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, jos ympäristö pidetään epäsiistinä, sitä käytetään ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin tai sillä harjoitetaan toistuvasti toimintaa, joka melulla, savulla hajulla tms. kohtuuttomasti häiritsee naapurustoa taikka jos rakennukset jätetään hoitamatta tai ne jäävät käyttämättömäksi.

Irtisanomisen edellytyksenä on, että vuokralainen ei 3 kuukauden kuluessa kehotuksesta ja sen jälkeen 3 kuukauden kuluessa varoituksesta tiedon saatuaan ole poistanut irtisanomisperustetta.

Aikaisempaan vuokrasopimukseen sisältynyt ehto irtisanomisesta

kaupungin edun niin vaatiessa poistetaan.

7. Muut vuokrasopimusehdot

Ympärivuotinen käyttö

- vakituista asumista ei sallita, mutta vapaa-ajan käyttö on mahdollista vuodenaajoista riippumatta.

Kohta 10

- poistetaan nykyisen vuokrasopimuksen kohta 10.5, koska rakennusosien korkeustaso on määrätty yleiskaavassa.
- poistetaan nykyisen vuokrasopimuksen kohta 10.6, jossa osalle Pitkäkarin palstojen vuokralaisia luvattiin erikoiskohtelua, jos alueelle laaditaan vuokra-aikana asemakaava omakotiasumiseen.

Kohta 12.6

- vuokrasopimusehtoihin sisältyy määräykset puuston kaatamisesta ja kasvien istuttamisesta
- Natura-alueilla on noudatettava Pohjois-Pohjanmaan Ely -keskuksen määräyksiä.

Vuokrasopimusmalliin on tehty eräitä pankin lakimiehen esittämiä muutoksia, jotka koskevat vuokraoikeuden siirtoa.

8. Vuokrasopimusmallit

Ehdotus huvilapalstojen vuokrasopimusmalliksi.

Liite 13/7.

Ehdotus kalamajojen/venevajojen pito-oikeussopimusmalliksi.

Liite 14/7.

9. Muut vuokrasopimukseen liittyvät asiat

Huvila- ja muiden palstojen myynti

- kaupunki ei luovuta myymällä huvilapalstoja tai kalamaja- ja venevajapalstoja

Kaavoitus

- kaupunki ottaa käsiteltäväkseen kaavoitusaloitteen koskien Pitkäkarin kaavoittamattoman alueen kaavoitusta sekä saaria koskevan osayleiskaavan tarkistusta

Teiden kunnossapito ja veneväylien merkintä

- kaupunki vastaa yksityistieoimitusten hakemisesta ja tiekuntien perustamisesta sekä Iloinnan ja Santaholman rantautumispaikkojen kunnostamisesta
- kaupunki osallistuu teiden kunnossapitoon omalla tieyksikkö-

- osuudellaan
- huvilateiden tiekunnat osoitetaan hakemaan tieyksiköintien laatimista
- kaupunki vastaa veneväylien merkinnästä tarpeellisin osin

Yleisten vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen

- Raahen Vesi Oy vastaa vesi- ja viemäriverkoston laajentamisesta, jolloin vesi- ja viemärintihuollon järjestäminen on yhtiön vastuulla

Yksityisten vesi- ja viemärijohtojen salliminen

- huvilapalstojen vesihuolto suunnitellaan yhdessä kaupungin, vesiyhtiön ja mökkiläisten kesken
- johtojen sijoitus on kaupungin hyväksyttävä ja mökkiläiset maksavat kustannukset
- huvilapalstojen vesi- ja viemärijohtojen rakentaminen ratkaistaan yleiskaavan määräysten pohjalta

10. Neuvottelumuistio ja huvilapalstojen edustajien esitys

Neuvottelumuistio 23.6.2014 huvilapalstojen vuokrausehdoista ja huvilapalstojen edustajien esitykset 23.6.2014 ja 17.6.2014.

Liite 15/7.

Kaupunginhallitukselle esitetään hyväksyttäväksi:

- huvilapalstojen vuokrasopimusehdot edellä kohdissa 1-8 esitettyjen määräytymisperusteiden mukaisesti
- huvilapalstojen vuokrahinnat liitteen 11 mukaisena
- huvilapalstojen vuokra-ajat karttaliitteen 12 mukaisina
- huvilapalstojen vuokrasopimusehdot liitteen 13 mukaisena
- kalamajojen/venevajojen vuokrasopimusehdot liitteen 14 mukaisena
- kalamajojen/venevajojen pito-oikeudesta kaupungin maalla 150 €/vuosi
- sidotaan nyt päätetyt vuokrat ja korvaukset elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksi on tammikuun 2016 indeksi ja vertailuindeksi kunkin vuoden huhtikuun indeksi
- luovutetaan huvilapalstat vain vuokraamalla, jolloin kaupunki saa jatkuvaa tuloa ja tuleva arvonnousu tulee kaupungin hyväksi

Vuokrausehtojen lisäksi kaupunginhallitukselle esitetään hyväksyttäväksi

- kaupunki ottaa käsiteltäväkseen kaavoitusaloitteen koskien Pitkäkarin kaavoittamattoman alueen kaavoitusta sekä saaria koskevan osayleiskaavan tarkistusta
- kaupunki vastaa yksityistieoimitusten hakemisesta ja tiekuntien perustamisesta sekä Ilolinnan ja Santaholman rantautumispaikkojen kunnostamisesta
- kaupunki osallistuu teiden kunnossapitoon omalla tieyksikköosuudellaan

- huvilateiden tiekunnat osoitetaan hakemaan tieyksiköintien laatimista
- kaupunki vastaa veneväylien merkinnästä tarpeellisin osin
- huvila-alueiden vesi- ja viemärihuollon järjestäminen ratkaistaan erikseen

Valmistelija: kaupungingeodeetti Risto Karhu.

Päätösesitys (kaupunginjohtaja Karjalainen):

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle,

- hyväksytään huvilapalstojen vuokrasopimusehdot edellä kohdissa 1-8 esitettyjen määräytymisperusteiden mukaisesti
- hyväksytään huvilapalstojen vuokrahinnat liitteen 11 mukaisena
- hyväksytään huvilapalstojen vuokra-ajat karttaliitteen 12 mukaisina
- hyväksytään huvilapalstojen vuokrasopimusehdot liitteen 13 mukaisena
- hyväksytään kalamajojen/venevajojen vuokrasopimusehdot liitteen 14 mukaisena
- hyväksytään korvaukseksi kalamajojen/venevajojen pito-oikeudesta kaupungin maalla 150 €/vuosi
- sidotaan nyt päätetyt vuokrat ja korvaukset elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksi on tammikuun 2016 indeksi ja vertailuindeksi kunkin vuoden huhtikuun indeksi
- luovutetaan huvilapalstat vain vuokraamalla, jolloin kaupunki saa jatkuvaa tuloa ja tuleva arvonnousu tulee kaupungin hyväksi
- valtuutetaan kaupungingeodeetti tai teknisen palvelukeskuksen johtaja allekirjoittamaan kaupungin puolesta vuokrasopimukset

Vuokrausehtojen lisäksi kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle:

- kaupunki ottaa käsiteltäväkseen kaavoitusaloitteen koskien Pitkäkarin kaavoittamattoman alueen kaavoitusta sekä saaria koskevan osayleiskaavan tarkistusta
- kaupunki vastaa yksityistieoimitusten hakemisesta ja tiekuntien perustamisesta sekä Ilolinnan ja Santaholman rantautumispaikkojen kunnostamisesta
- kaupunki osallistuu teiden kunnossapitoon omalla tieyksikköosuudellaan

- huvilateiden tiekunnat osoitetaan hakemaan tieyksiköintien laatimista
- kaupunki vastaa veneväylien merkinnästä tarpeellisin osin
- huvila-alueiden vesi- ja viemärihuollon järjestäminen ratkaistaan erikseen

Kaupunginhallitus: Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Pertti Vuori ja Maija-Leena Hirvonen poistuivat kokouksesta esteellisenä tämän asian käsittelyn ja päätöksen tekoon ajaksi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupungingeodeetti Risto Karhu poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.22.

KV 116

Liitteet 1-10 on jaettu kaupunginvaltuuston esityslistan 26.5.2014 yhteydessä, pyydetään ottamaan mukaan.

Esityksen mukaiset uudet vuokrahinnat.

Liite 11/9.

Kartta huvilapalstojen sijainnista ja vuokra-ajoista.

Liite 12/9.

Ehdotus huvilapalstojen vuokrasopimusmalliksi.

Liite 13/9.

Ehdotus kalamajojen/venevajojen pito-oikeussopimusmalliksi.

Liite 14/9.

Neuvottelumuistio 23.6.2014 huvilapalstojen vuokrausehdoista ja huvilapalstojen edustajien esitykset 23.6.2014 ja 17.6.2014.

Liite 15/9.

Päätösesitys (kaupunginhallitus):

kaupunginvaltuusto

- hyväksyy huvilapalstojen vuokrasopimusehdot edellä kohdissa 1-8 esitettyjen määräytymisperusteiden mukaisesti
- hyväksyy huvilapalstojen vuokrahinnat liitteen 11 mukaisena

- hyväksyy huvilapalstojen vuokra-ajat karttaliitteen 12 mukaisina
- hyväksyy huvilapalstojen vuokrasopimusehdot liitteen 13 mukaisena
- hyväksyy kalamajojen/venevajojen vuokrasopimusehdot liitteen 14 mukaisena
- hyväksyy korvaukseksi kalamajojen/venevajojen pito-oikeudesta kaupungin maalla 150 €/vuosi
- sitoo nyt päätetyt vuokrat ja korvaukset elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksi on tammikuun 2016 indeksi ja vertailuindeksi kunkin vuoden huhtikuun indeksi
- luovuttaa huvilapalstat vain vuokraamalla, jolloin kaupunki saa jatkuvaa tuloa ja tuleva arvonnousu tulee kaupungin hyväksi
- valtuuttaa kaupungingeodeetin tai teknisen palvelukeskuksen johtajan allekirjoittamaan kaupungin puolesta vuokrasopimukset

Vuokrausehtojen lisäksi kaupunginvaltuusto päättää,

- kaupunki ottaa käsiteltäväkseen kaavoitusaloitteen koskien Pitkäkarin kaavoittamattoman alueen kaavoitusta sekä saaria koskevan osayleiskaavan tarkistusta
- kaupunki vastaa yksityistieoimitusten hakemisesta ja tiekuntien perustamisesta sekä Ilolinnan ja Santaholman rantautumispaikkojen kunnostamisesta
- kaupunki osallistuu teiden kunnossapitoon omalla tieyksikköosuudellaan
- huvilateiden tiekunnat osoitetaan hakemaan tieyksiköintien laatimista
- kaupunki vastaa veneväylien merkinnästä tarpeellisin osin
- huvila-alueiden vesi- ja viemärihuollon järjestäminen ratkaistaan erikseen.

Kaupunginvaltuusto: Keskustelun kuluessa Tarja Ollanketo esitti Vasemmistoliiton valtuustoryhmän esityksenä, että päätökseen otettaisiin ponsi siitä, että kaupunki sitoutuu kaavoituksessa korjaamaan tontinvuokrat oikeaan suhteeseen tontin kokoon nähden ennenkuin uusi vuokrankorotus 1.1.2026 astuu voimaan.

Merkittiin pöytäkirjaan, että valtuuston kokous keskeytettiin valtuustoryhmien puheenjohtajien neuvottelutauon ajaksi kello 20.05. Merkittiin pöytäkirjaan, että valtuuston kokous jatkui kello 20.15.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Tarja Ollanketo veti Vasemmistoliiton ryhmäpuheenvuorossa esitetyn ponsiesityksen pois.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Niilo Ojala, Jussi Kemilä, Pertti Vuori, Marko Salmela, Reijo Pelkonen, Teija Larikka ja Asser Siuvatti poistuivat kokouksesta esteellisinä tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Merkittiin pöytäkirjaan, että Marko Salmelan tilalla tämän asiakohdan osalta oli varajäsen Juri Heikinen, Reijo Pelkosen tilalla oli varajäsen Arja Maliniemi ja Teija Larikan tilalla oli varajäsen Pirkko Utriainen.

Kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti hyväksyä kaupunginhallituksen esityksen:

- hyväksyy huvilapalstojen vuokrasopimusehdot edellä kohdissa 1-8 esitettyjen määräytymisperusteiden mukaisesti
- hyväksyy huvilapalstojen vuokrahinnat liitteen 11 mukaisena
- hyväksyy huvilapalstojen vuokra-ajat karttaliitteen 12 mukaisina
- hyväksyy huvilapalstojen vuokrasopimusehdot liitteen 13 mukaisena
- hyväksyy kalamajojen/venevajojen vuokrasopimusehdot liitteen 14 mukaisena
- hyväksyy korvaukseksi kalamajojen/venevajojen pito-oikeudesta kaupungin maalla 150 €/vuosi
- sitoo nyt päätetyt vuokrat ja korvaukset elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksi on tammikuun 2016 indeksi ja vertailuindeksi kunkin vuoden huhtikuun indeksi
- luovuttaa huvilapalstat vain vuokraamalla, jolloin kaupunki saa jatkuvaa tuloa ja tuleva arvonnousu tulee kaupungin hyväksi
- valtuuttaa kaupungingeodeetin tai teknisen palvelukeskuksen johtajan allekirjoittamaan kaupungin puolesta vuokrasopimukset

Vuokrausehtojen lisäksi kaupunginvaltuusto päättää,

- kaupunki ottaa käsiteltäväkseen kaavoitusaloitteen koskien Pitkäkarin kaavoittamattoman alueen kaavoitusta sekä saaria koskevan osayleiskaavan tarkistusta
- kaupunki vastaa yksityistieoimitusten hakemisesta ja tiekuntien perustamisesta sekä Ilolinnan ja Santaholman rantautumispaikkojen kunnostamisesta
- kaupunki osallistuu teiden kunnossapitoon omalla tieyksikköosuudellaan

- huvilateiden tiekunnat osoitetaan hakemaan tieyksiköintien laatimista
- kaupunki vastaa veneväylien merkinnästä tarpeellisin osin
- huvila-alueiden vesi- ja viemärihuollon järjestäminen ratkaistaan erikseen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että Vasemmistoliiton ryhmäpuheenvuoron asiassa käytti Tarja Ollanketo. Puheenvuoro liitettiin kirjallisena pöytäkirjaan.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginvaltuusto valitsi tämän asiakohdan osalle pöytäkirjan tarkastajaksi Pertti Vuoren tilalle Marina Alapereen.