KOKOUKSEN LAILLISUUS JA PÄÄTÖSVALTAISUUS

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

PÖYTÄKIRJATARKASTAJIEN VALINTA

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta valitsee kaksi jäsentä pöytäkirjantarkastajiksi. Pöytäkirja tarkastetaan keskiviikkona 27.3.2019.
Tarkastusvuorossa ovat Eva Lillmangs ja Pekka Ollila.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

ESITYSLISTAN HYVÄKSYMINEN

Teknisen johtajan ehdotus:

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta hyväksyy esityslistan esitetyn muotoisena.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

TIEDOTUSTA JA VALMISTELUA VARTEN ESIIN TUODUT ASIAT

(BN/AJM)
- Teknisen johtajan päätöspöytäkirja 11.2. – 10.3.2019
- Tierakennusmestarin päätöspöytäkirja 11.2 -10.3.2019.
- Rakennustarkastajan päätökset 20.2.2019.
- ELY-keskuksen päätös 25.1.2019 yksityiselle Ringåsintielle myönnetystä valtionavustuksesta.
- Korkeimman Hallinto-oikeuden päätös 13.2.2019; Lassfolkin, Utterin ja Wilénin valitus alueen vuokrauksesta Aimoharppaukselle.
- Korkeimman Hallinto-oikeuden päätös 19.2.2019; Nummelan valitus Mikonkeitaan osayleiskaavasta.
- Korkein Hallinto-oikeus; toistaiseksi voimassa oleva päätös 4.3.2018 Tiukanjoen ruoppauksen täytäntöönpanokiellosta.

Kokouksen aikana tiedotusta ja valmistelua varten ajankohtaistetut asiat:

Teknisen johtajan ehdotus:

Merkitään tiedoksi.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

TEKNISKA DIREKTÖRENS BESLUTSPROTOKOLL /
TEKNISEN PÄÄLLIKÖN PÄÄTÖSPÖYTÄKIRJAT

Följande beslut jämte besvärsundervisning är publicerade fredagen den 29 mars 2019 på stadens hemsida http://www.kristinestad.fi

Seuraavat päätökset sekä valitusosoitus ovat julkaistu perjantaina 29 maaliskuuta 2019 kaupungin kotisivuilla http://www.kristiinankaupunki.fi.

TEKNISKA DIREKTÖRENS BESLUT/ TEKNISEN JOHTAJAN PÄÄTÖKSET 11.02 – 10.03.2019

§ 14	Anhållan om oavlönad ledighet. Anomus palkattomasta työvapaasta.
§ 15	Anbud på undersökningsplan. Tutkintasuunnitelman hankinta.
§ 16	Anhållan om oavlönad ledighet. Anomus palkattomasta työvapaasta.
§ 17	Målning av spelgränser vid Kristinestads skola, gymnastiksalen. Pelirajojen maalaaminen, Kristinestad skola voimistelusali.
§ 18	Anställande av lokalvårdare för viss tid. Siistijän palkkaaminen määräajaksi.
§ 19	Tidsbestämt anställande av byggnadstillsyningsingenjör. Rakennusvalvontainsinöörin palkkaaminen määräajaksi.
§ 20	Uttagande av ledig dag. Vapaapäivän pitäminen.

_____

Anslagits på stadens hemsida http://www.kristinestad.fi 29.03.2019
Julkipantu kaupungin kotisivuille http.//www.kristiinankaupunki.fi 29.03.2019

VÄGBYGGMÄSTARENS BESLUT/

TIERAKENNUSMESTARIN PÄÄTÖSPÖYTÄKIRJAT

Följande beslut jämte besvärsundervisning är publicerade 29.03.2019 på stadens hemsida http://www.kristinestad.fi

Seuraavat päätökset sekä valitusosoitus ovat julkaistu 29.03.2019 kaupungin kotisivuilla http://www.kristiinankaupunki.fi

VÄGBYGGMÄSTARENS BESLUT/ TIERAKENNUSMESTARIN PÄÄTÖKSET 11.02 – 10.03.2019.

§ 3	Anhållan om lov för uppförande av tält på grönområde och gångbana Anomus teltan pystyttämiselle viher- ja jalkakäytäväalueella
§ 4	Stängning av del av Strandgatan Rantakadun osittainen sulkeminen
§ 5	Stängning av del av Salutorget samt gator, Vårmarknad Kauppatorin ja katujen osittainen sulkeminen, Kevätmarkkinat
§ 6	Fördelning av sommar- och vinterunderhållsbidrag för år 2018. Kesä- ja talvikunnossapitoavusten jako vuonna 2018.

Anslagits på stadens hemsida http://www.kristinestad.fi 29.03.2019
Julkipantu kaupungin kotisivuille http.//www.kristiinankaupunki.fi 29.03.2019

RAKENNUSTARKASTAJAN ILMOITUS

MRL 142 § ja MRA 97 §

Kunta KRISTIINANKAUPUNKI			
Alla lueteltuja lupahakemuksia koskevien päätösten antopäivä			pv kk v 26.02.2019
Rakennuttajan nimi	**(kylä,**	**Rakennuspaikka tila ja RN:o)**	**Rakennuksen käyttötarkoitus**
Kiinteistön haltija	Lapväärtti	10/2031/3	Kalliolämpö, 1 kpl.
Kiinteistön haltija	Lapväärtti	Mannfolkas 32:105	Sisäisiä muutoksia asuinrakennuksessa + kalliolämpö, 1 kpl.
Kiinteistön haltija	Dagsmark	Långstranden 4:169	Asuinrakennuksen peruskorjaus + kalliolämpö, 1 kpl.
Kiinteistön haltija	Lapväärtti	Osa Monikulmio 107:0	Puistomuuntamo
Kiinteistön haltija	Skaftung	Råholm 8:247	Vapaa-ajan asunnon laajennus
Kiinteistön haltija	Lapväärtti	Osa Tillskotts-Liden 61:2	Puistomuuntamo
Kiinteistön haltija	Lapväärtti	Osa Järvenpää 29:53	Puistomuuntamo
Kiinteistön haltija	Lapväärtti	Osa Äbb 7:108	Puistomuuntamo
Kiinteistön haltija	Lapväärtti	Osa Mäenlaakso 18:88	Puistomuuntamo
Kiinteistön haltija	Lapväärtti	Osa Strandbo 11:131	Puistomuuntamo
Kiinteistön haltija	Lapväärtti	Osa Fagerlund 15:41	Puistomuuntamo
Päiväys ja allekirjoitus Kristiinankaupunki 20.02.2019			Ari-Johan Myllyniemi, rak.tark.sij.
Tämä ilmoitus on julkipantu Kristiinankaupungin kaupungin ilmoitustaululle pv kk v			25.02.2019
Todistaa			

BYGGNADSINSPEKTÖRENS MEDDELANDE

MBL 142 § och MBF 97 §

Kommun KRISTINESTAD			
Datum för beslut rörande nedan uppräknade ansökningar om tillstånd			Dag mån år 26.02.2019
Byggherrens namn	**Byggnadsplats (by,**	**lägenhet och RNr)**	**Byggnadens bruksändamål**
Fastighetens innehavare	Lappfjärd	10/2031/3	Bergsvärme, 1 st.
Fastighetens innehavare	Lappfjärd	Mannfolkas 32:105	Inre ändringar i bostadsbyggnad + bergsvärme, 1st.
Fastighetens innehavare	Dagsmark	Långstranden 4:169	Grundrenovering av bostadsbyggnad + bergsvärme, 1 st.
Fastighetens innehavare	Lappfjärd	Del av Monikulmio 107:0	Parktransformator
Fastighetens innehavare	Skaftung	Råholm 8:247	Tillbyggnad av fritidsbostad
Fastighetens innehavare	Lappfjärd	Del av Tillskotts-Liden 61:2	Parktransformator
Fastighetens innehavare	Lappfjärd	Del av Järvenpää 29:53	Parktransformator
Fastighetens innehavare	Lappfjärd	Del av Äbb 7:108	Parktransformator
Fastighetens innehavare	Lappfjärd	Del av Mäenlaakso 18:88	Parktransformator
Fastighetens innehavare	Lappfjärd	Del av Strandbo 11:131	Parktransformator
Fastighetens innehavare	Lappfjärd	Del av Fagerlund 15:41	Parktransformator
Datum och underskrift Kristinestad 20.02.2019			Ari-Johan Myllyniemi, byggn.insp. ersättare
Detta meddelande har anslagits på staden Kristinestads anslagstavla Dag mån år			25.02.2019
Intygar			

PÄÄTÖKSET ASIOISTA, JOTKA YHDYSKUNTARAKENTAMISEN LAUTAKUNTA VOI OTTAA KÄSITELTÄVIKSEEN

(BN/AJM)

- Teknisen johtajan päätöspöytäkirja 11.2. – 10.3.2019.
- Tierakennusmestarin päätöspöytäkirja 11.2. - 10.3.2019.

Teknisen johtajan ehdotus:

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päättää, ettei yllä mainittuja asioita oteta käsiteltäväksi.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

BESLUT I ÄRENDEN SOM HÖGRE ORGAN KAN TA UPP TILL BEHANDLING

PÄÄTÖKSET ASIOISSA JOTKA YLEMPI ELIN VOI OTTAA KÄSITELTÄVÄKSI

TEKNISKA DIREKTÖRENS BESLUT/ TEKNISEN JOHTAJAN PÄÄTÖKSET
11.02.2019 – 10.03.2019

§ 14	Anhållan om oavlönad ledighet. Anomus palkattomasta työvapaasta.
§ 15	Anbud på undersökningsplan. Tutkintasuunnitelman hankinta.
§ 16	Anhållan om oavlönad ledighet. Anomus palkattomasta työvapaasta.
§ 17	Målning av spelgränser vid Kristinestads skola, gymnastiksalen. Pelirajojen maalaaminen, Kristinestad skola voimistelusali.
§ 18	Anställande av lokalvårdare för viss tid. Siistijän palkkaaminen määräajaksi.
§ 19	Tidsbestämt anställande av byggnadstillsyningsingenjör. Rakennusvalvontainsinöörin palkkaaminen määräajaksi.

_____

VÄGBYGGMÄSTARENS BESLUT/ TIERAKENNUSMESTARIN PÄÄTÖKSET 11.02 – 10.03.2019

§ 3	Anhållan om lov för uppförande av tält på grönområde och gångbana Anomus teltan pystyttämiselle viher- ja jalkakäytäväalueella
§ 6	Fördelning av sommar- och vinterunderhållsbidrag för år 2018. Kesä- ja talvikunnossapitoavusten jako vuonna 2018.

_____

Anslagsdatum för dessa beslut är fredagen den 29 mars 2019

Näiden päätösten julkipanopäivä on perjantaina 29. maaliskuuta 2019

MÄÄRÄALAN MYYNTI VAPAA-AJAN ASUNTOA VARTEN, KUVIO 1224-4

(TÖ/AJM)

Vuokra-alueen 1224/4/v vuokralaiset anovat saada ostaa osoitteessa Länsirannikontie 145 A sijaitsevan n. 3 490 m^2:n määräalan. Määräalan rajat ilmenevät liitteestä.

Määräalalla on Kristiinankaupungin rantayleiskaavassa merkintä RA (loma-asuntojen alue).

Kaupunginvaltuusto on 9.11.2015 (§ 227) päättänyt, että hinta vahvistetaan Maplefield Oy Ab:n arvioinnin (syksy 2015) mukaan 69 000,00 euroksi.

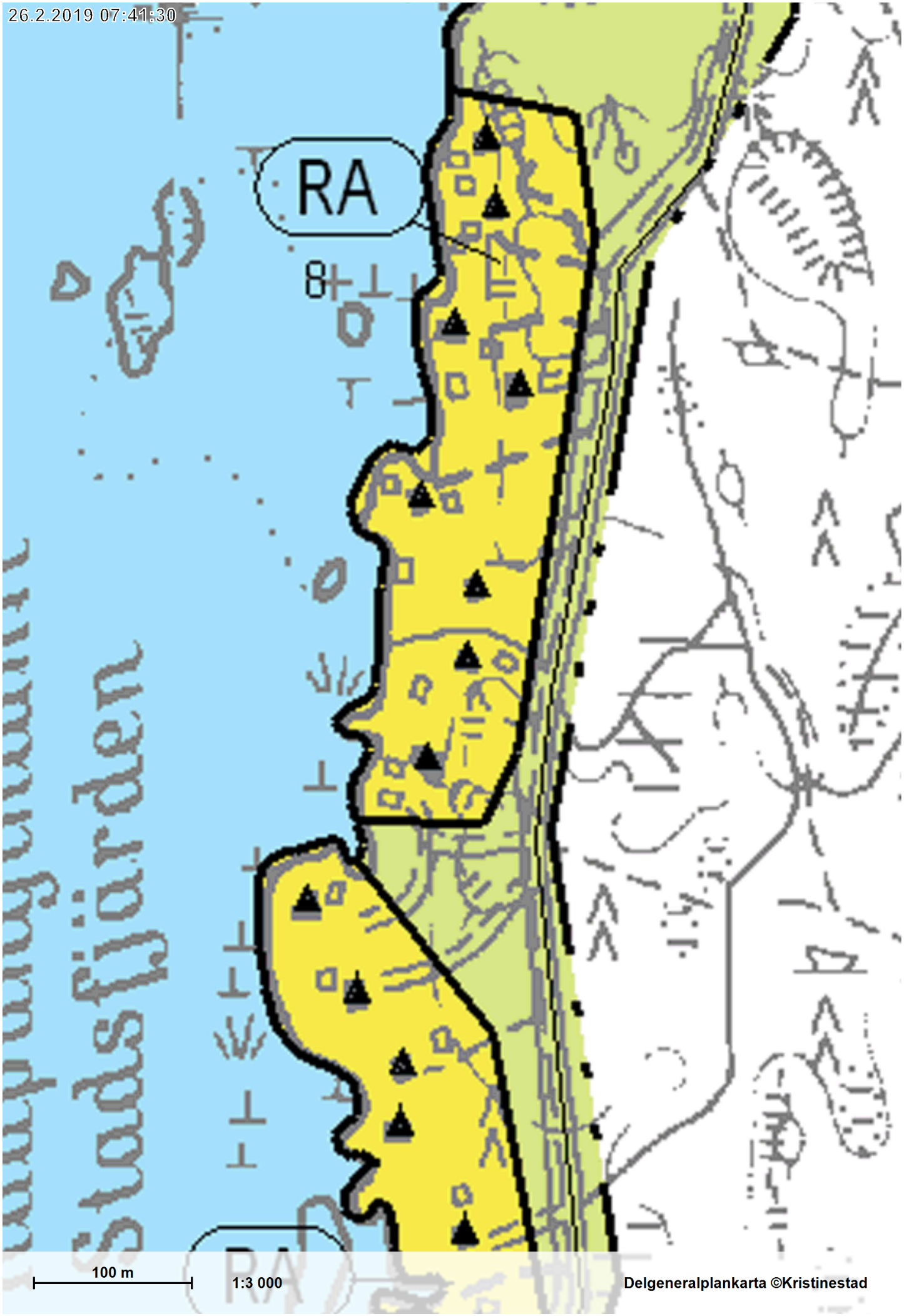
Teknisen johtajan ehdotus:

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päättää, että

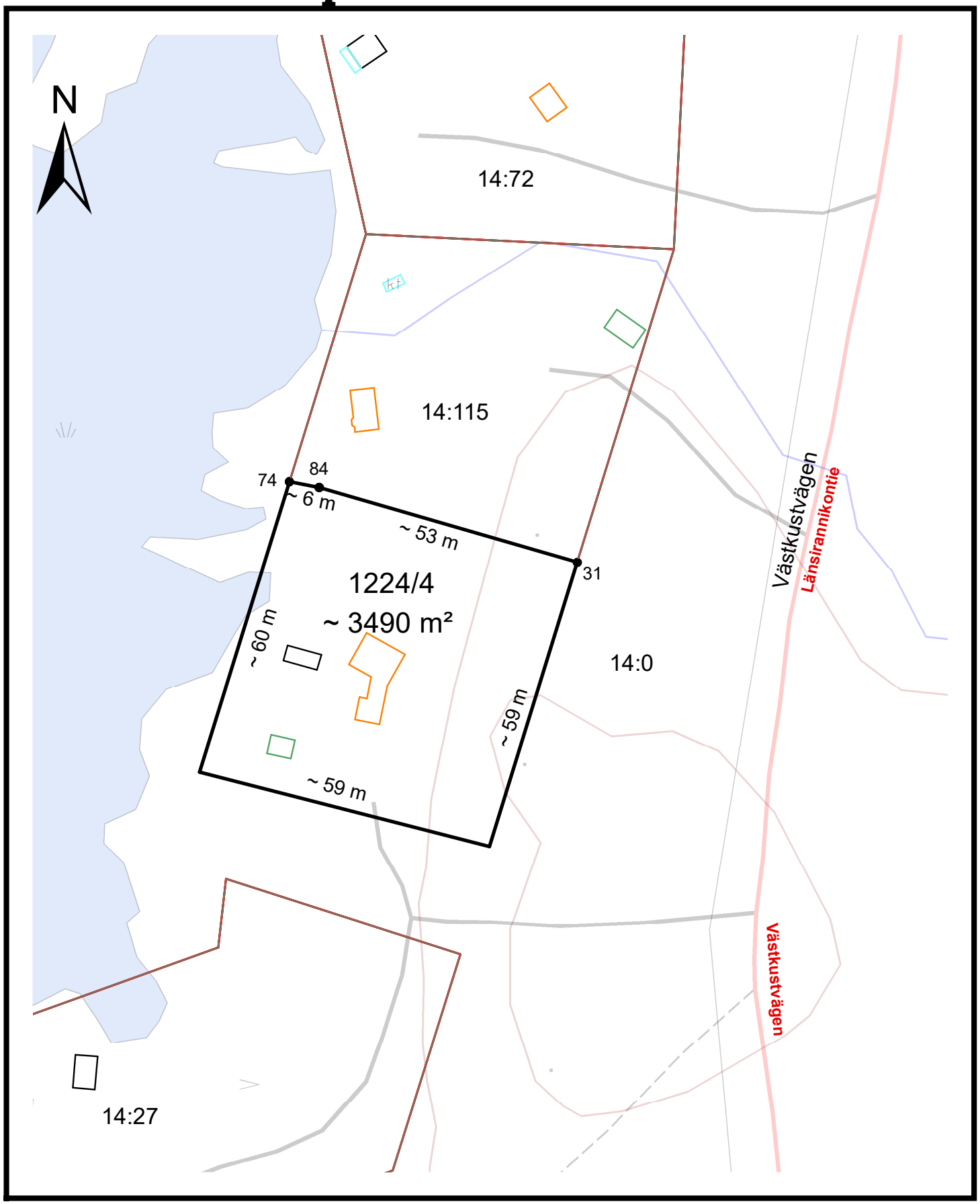
1. määräalan hinnaksi vahvistetaan 69 000,00 euroa;
2. kaupunki myy vuokralaisille 69 000,00 euron kauppahintaan noin 3 490 m^2:n määräalan Kristiinankaupungin kylässä sijaitsevasta Kristinestads donationsjord RN:o 14:0 -nimisestä kiinteistöstä (kiinteistötunnus 287-401-14-287-14-0). Määräalan rajat käyvät ilmi liitteestä. Ilmoitettu pinta-ala ei ole täsmällinen, vaan lopullinen pinta-ala vahvistetaan lohkomistoimituksessa. Määräala sijaitsee osoitteessa Länsirannikontie 145 A; sekä
3. luovutuksen yhteydessä huomioidaan seuraavaa:
    - Kauppaan ei sisälly yhteismaaosuuksia.
    - Vuokrakuvion 1224/4/v vuokrasopimus päättyy kun kuvion omistusoikeus siirtyy ostajalle.
    - Ostaja vastaa lohkomiskustannuksista ja lainhuutokustannuksista
    - Määräalalla on ostajalle kuuluvia rakennuksia, minkä vuoksi erillistä rakennusvelvollisuutta ei määrätä.
    - Kaupunki myöntää maanomistajan ominaisuudessa luvan laiturin rakentamiseen rantaan. Laiturimaksu peritään teknisen lautakunnan taksan mukaisesti.
    - Muilta osin kauppaan sovelletaan tavanomaisia ehtoja.
4. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2019, muutoin tämä päätös raukeaa.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

LEGOTAGARNA/KÖPARNA:
Janne Österback
Annika Österback
Suotie 5
65280 Vaasa


26.2.2019 07:41:30
RA
8
100 m
1:3 000
Delgeneralplankarta ©Kristinestad

Kristinestad
Kristiinankaupunki



1:1 000

0 12,5 25 50 Meters

KORTTELISSA 912 SIJAITSEVAN MUODOSTEILLA OLEVAN TONTIN NRO 7 MYYNTI

(TÖ/AJM)
Allekirjoitetun varaussopimuksen mukaan (LIITE Varaussopimus) tontin hakijat anovat saada ostaa omakotitalon rakentamista varten tonttiin 287-9-912-5 kuuluvan 2 010 m^2:n määräalan, joka tonttijaon nro 558 mukaisesti vastaa muodosteilla olevaa tonttia nro 7 korttelissa 912.

Tontin hinnaksi on vahvistettu 4 020 € (2,00 €/m^2).

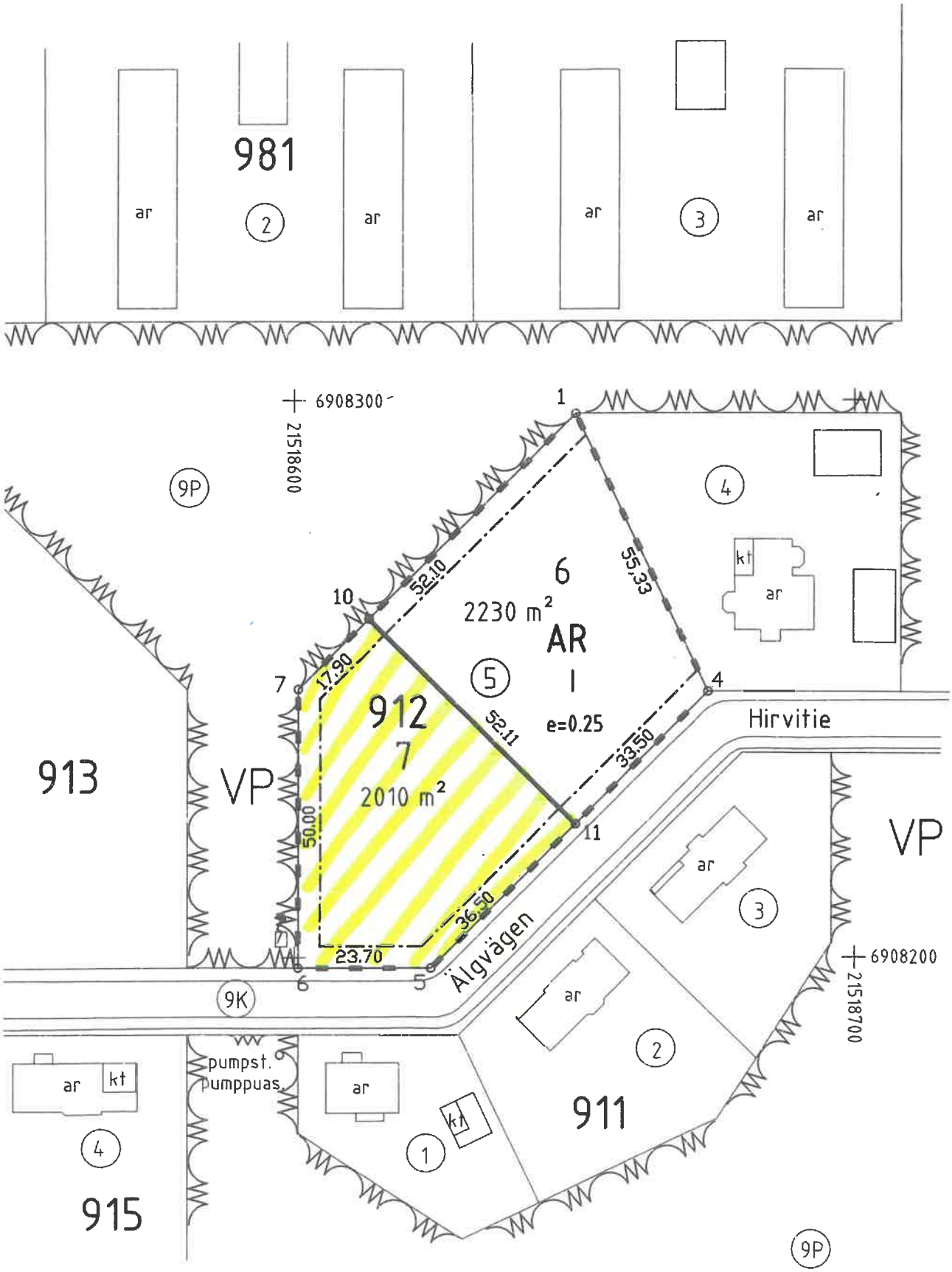
Korttelin kaavamerkintä AR on voimassa olevan asemakaavan Nro 71 mukaan hyväksytty 6.6.1988.

AR: *Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Enintään 1/10 kerrosalasta saa käyttää yhteisiksi talous- ja huoltotiloiksi.*
Koska kaavamerkintä on AR, omakotitalon rakentamiseen tontille tarvitaan poikkeuslupa. Tämän vuoksi kauppakirjaan tulee sisältyä kaupan purkava ehto, jonka mukaan ostajat saavat purkaa kaupan, mikäli omakotitalon rakentamiseen ei myönnetä rakennuslupaa. Jos kauppa puretaan, kaupunki on velvollinen palauttamaan ostajalle kauppahinnan eikä osapuolten välille muodostu korvausvelvollisuutta.

Teknisen johtajan ehdotus:

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päättää, että
1. kaupunki myy hakijalle allekirjoitetun varaussopimuksen mukaisesti 4 020,00 euron kauppahintaan (2,00 €/m^2) 2 010 m^2:n suuruisen, tonttiin 287-9-912-5 kuuluvan määräalan. Määräala vastaa tonttijaon nro 558 mukaisesti muodosteilla olevaa tonttia nro 7 korttelissa 912. Määräalan rajat käyvät ilmi karttaliitteestä. Määräala sijaitsee osoitteessa Hirvitie 11; sekä
2. luovutuksen yhteydessä huomioidaan seuraavaa:
    - ostaja vastaa lohkomiskustannuksista ja lainhuutokustannuksista.
    - Kristiinankaupungin kaupunki vastaa kauppakirjan laatimiskustannuksista sekä kaupanvahvistajan palkkiosta
    - ostaja sitoutuu rakentamaan tontille asuinrakennuksen siten, että rakennusvalvontaviranomainen on kolmen (3) vuoden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi.
    - ostaja saa purkaa kaupan, mikäli omakotitalon rakentamiselle ei myönnetä poikkeuslupaa. Jos kauppa puretaan, myyjä (Kristiinankaupungin kaupunki) on velvollinen palauttamaan kauppahinnan ostajalle, eikä osapuolten välille muodostu korvausvelvollisuutta.
    - ostajalla ei ole oikeutta luovuttaa rakentamatonta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin kirjallista hyväksyntää.
    - ostaja vastaa rakennushankkeeseen liittyvistä maaperätutkimuksista.
    - Muilta osin kauppaan sovelletaan tavanomaisia ehtoja.
3. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.8.2019, muutoin tämä päätös raukeaa.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:


981
ar
2
ar
ar
3
ar
6908300
21518600
1
9P
4
kt
ar
10
52.10
55,33
6
2230 m²
AR
I
e=0.25
7
17.90
5
912
7
2010 m²
52.11
4
Hirvitie
913
VP
50.00
33.50
11
VP
ar
3
36.50
Älgvägen
6908200
21518700
23.70
6
5
9K
ar
kt
pumpst.
pumppuas.
ar
ar
2
911
4
915
1
kt
9P

ASUNTOTONTIN VARAUSSOPIMUS

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta on päättänyt varauksesta 23.01.2019 § 12.

1. Tontin omistaja

Kristiinankaupungin kaupunki, Y 0216509-5
Aitakatu 1
64101 Kristiinankaupunki

Jäljempänä "Tontin omistaja"

2. Tontin varaaja

Saari Janne
Saari Karoliina
Kuusistontie 2 A 3
64100 Kristiinankaupunki

Jäljempänä "Tontin varaaja"

3. Varauksen kohde

Kunta:	Kristiinankaupunki
Kiinteistötunnus:	287-9-912-5-M (muodosteilla oleva tontti 287-9-912-7)
Kortteli/tontti	912/7
Pinta-ala:	2 010 m2
Rakennusoikeus:	503 k-m2
Osoite:	Hirvitie 11
Asemakaava:	Nro 71, hyväksytty 6.6.1988
Tonttijako:	Nro 558, hyväksytty 21.11.2018
Kaavamääräys:	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR).

Määräala muodostaa voimassa olevan tonttijaon mukaisen tontin nro 7 korttelissa 912. Määräalan sijainti ilmenee tämän varaussopimuksen liitekartasta.

Jäljempänä "Tontti"

4. Varausaika

Tontin varaus on voimassa 31.08.2019 saakka. Varausaikaa on perustellusta syystä mahdollista jatkaa tarvittaessa 6 kk:lla kirjallisella hakemuksella.

5. Varausmaksu

Varauksesta peritään 250 euron varausmaksu. Varausajan jatkosta ei peritä lisää varausmaksua.

Varausmaksu jää Tontin omistajalle, mikäli tonttia ei osteta tai vuokrata jatketun varausajan kuluessa.

Varausmaksu maksetaan Tontin omistajan lähettämän laskun eräpäivään mennessä. Jos varausmaksua ei makseta viimeistään eräpäivänä, varaus raukeaa ja tontti laitetaan uudestaan haettavaksi.

6. Tontin kauppa- tai vuokrasopimuksen solmiminen varausaikana

Ennen varausajan päättymistä, Tontin varaajan on ilmoitettava tontin ostamisesta tai vuokraamisesta.

Tontin 912-7 vahvistettu myyntihinta on 4 020,00 €.

Kauppahinnasta tai vuokrasta hyvitetään maksettu varausmaksu.

Tontin varaajalla on oikeus irtisanoa varaussopimuksen sopimuskauden aikana. Varaussopimus irtisanotaan kirjallisesti. Irtisanominen ei oikeuta varausmaksun tai sen osan palautukseen

7. Varauksen kohdetta koskevia määräyksiä

Tontin varaaja ei saa tehdä varaamalleen tontille minkäänlaisia maanrakennustöitä tai väliaikaisia rakennelmia eikä hänellä ole hallintaoikeutta varaamalleen tontille.

Kaikki tontilla tehtävät tai tehtäviksi aiotut toimenpiteet Tontin varaajan toimesta edellyttävät vuokrasopimuksen-, tai kauppakirjan solmimista. Tonttia ei myöskään saa käyttää varastoalueena.

Tontilla olevat puut kuuluvat Tontin omistajalle, eikä niitä saa kaataa.

Varausaikana Tontin omistaja voi tehdä tontilla tarpeelliseksi katsomiaan toimenpiteitä.

8. Varaussopimuksen siirto

Tontin varaaja ei saa varausaikana luovuttaa tonttia tai sen osaa toisen käytettäväksi taikka muutoin hallittavaksi.
Tontin omistaja sitoutuu olemaan myymättä tai vuokraamatta tonttia kolmannelle varausajan kuluessa.

Tontin omistaja ei markkinoi tonttia varauskauden aikana.

9. Varaussopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun tämä varaussopimus on allekirjoitettu molempien osapuolien toimesta.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Tämän varaussopimuksen hyväksyn ja sitoudun sen ehdot täyttämään.

Kristiinankaupunki 4 . 3 . 2019

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan puolesta:

Tony Östersund
maankäyttöpäällikkö

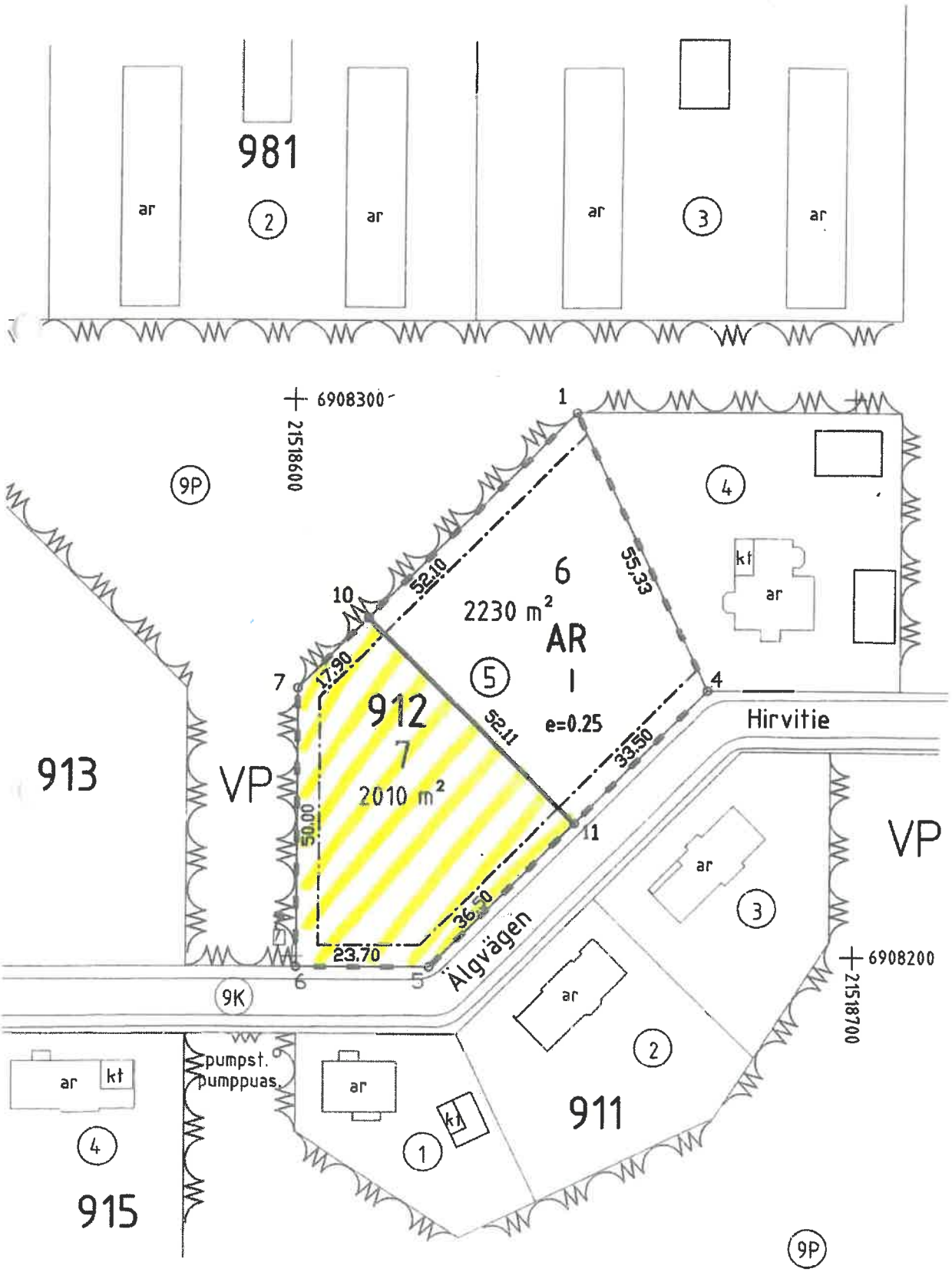
Ari-Johan Myllyniemi
tekninen johtaja

Paikka ja päivämäärä: Kristiinankaupunki 4 . 3 . 2019

Tontin varaaja:

Janne Saari

Karoliina Saari


981
ar
2
ar
ar
3
ar
6908300
21518600
9P
1
4
kt
ar
6
2230 m²
AR
I
e=0.25
5
912
7
2010 m²
10
52.10
55,33
7
17.90
52.11
4
Hirvitie
913
VP
50.00
33.50
11
VP
ar
3
36.50
23.70
Älgvägen
6908200
21518700
9K
6
5
ar
2
pumpst.
pumppuas.
ar
kt
ar
kt
1
911
4
915
9P

INVESTOINTIOSAN OSAHANKKEET 2019

(NB/AJM)
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuoden 2019 investointiosan hankkeet. Julkisen omaisuuden osalta yhdyskuntarakentamisen lautakunnan tulee vahvistaa osahankkeet myönnettyjen määrärahojen mukaisesti.

Katuja ja teitä varten on myönnetty yhteensä 450 000 €.

Teknisen johtajan ehdotus:

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päättää hyväksyä katuja ja teitä koskevat osahankkeet seuraavasti:

Asfaltointi 2019:

Tiet ja kadut, jotka pitäisi asfaltoida uudelleen vuonna 2019:

-Osa Aitakatua, 500 m (Koulukadulta Kalastajankujaa kohti)
-Osa Skrattnäsintietä, 600 m (Karhusaarentien ja Hevoshaantien välinen osuus)
-Osa Tervahovintietä (Tervahovintie 32:sta n. 300 m sisäsataman tienhaaraan)
-Osa Vanhaa Vaasantietä, 800 m
-Koulutie 140 m
-Osa Flakåsintietä, 500 m
-Osa Carlströmintietä 200 m

Rakentaminen 2019:
1. Tervahovintien pyörätie, 200 m, Satamakadulle päin

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

TEIDEN HOITOA KOSKEVA ALOITE

(NB/AJM)(Yhdyskuntarakentamisen lautakunta 24.10.2018 § 191)
Kristiinankaupungin tulee 18.6.2018 saapuneen valtuustoaloitteen mukaan pikimmiten kartoittaa kaupungin teiden kunto ja tehdä viiden vuoden budjetointisuunnitelma, joka tuodaan valtuustolle tiedoksi.
Vuoden 2018 investointitalousarvioon on myönnetty 450 000 € kaupungin ylläpitämien teiden ja katujen rakentamista ja korjausta varten ja käyttötalousarvioon on budjetoitu 515 500 €.

Korjausvelka on kasvanut suuremmaksi vähäisistä valtuuston vuosittain myöntämistä varoista johtuen. Viime vuosina katu- ja tieinvestointeja tosin on korotettu, mikä jonkin verran helpottaa tilannetta. Käyttötalousarviota on kuitenkin supistettu siten, että se on n. 50 000 € pienempi kuin vuonna 2014. Kaupungin ylläpidettävänä on 46 km katuja ja 233 km yksityisiä teitä. Oheisena on luettelo huonossa kunnossa olevista kaduista ja teistä, jotka tulisi kunnostaa viiden vuoden sisällä.

Luettelossa olevien teiden kunnostamiseen tulisi varata vähintään 2 500 000 € viiden vuoden ajanjaksolle. HUOM! Tähän ei sisälly katujen ja teiden uudisrakentamista, vaan nämä tulee huomioida erikseen.

Vuosittaisessa investointitalousarviossa yhdyskuntarakentamisen lautakunta vahvistaa osainvestoinnit, joihin sisältyvät uusien teiden rakentaminen ja vanhojen päällystysten uusiminen, hulevesijärjestelmät ja massanvaihdot.

Liite § 191/24.10.2018

Esittelijän päätösehdotus:

Viiden vuoden talousarviosuunnitelma ja luettelo huonokuntoisista teistä annetaan valtuustolle tiedoksi.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

Tierakennusmestari selosti asiaa.
Keskustelun aikana puheenjohtaja ehdotti, että liitteeseen lisätään Länsirannantie vuodelle 2021. Hänen ehdotustaan kannatti Carina Storhannus.
Puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti päättäneen esittelijän ehdotuksen ja Mats Ingveksen lisäyksen mukaisesti.

Liite § 191.

(MSe/MSe) (Kaupunginhallitus 12.11.2018 § 219)

Toimiva infrastruktuuri luo kunnalle edellytykset palvelujen tarjoamiseen ja kunnan asukkaille hyvään arkeen. Hyvin toimiva infrastruktuuri ja viihtyisä ympäristö tukevat myös asukkaiden hyvinvointia ja myötävaikuttavat kunnasta saatavaan kokonaiskuvaan.

Toimiva infrastruktuuri ei ole itsestään selvää. Katujen kunnostuskustannukset nousevat ajan mittaan. Kuten yllä on todettu, kaupungin ylläpidettävänä on 46 km katuja ja 233 km yksityisiä teitä. Käyttötalousarvio on tiukka ja sen myötä mahdollisuudet korjata ja ylläpitää teitä ovat rajalliset.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa, että kaupunginvaltuusto
1. merkitsee yllä olevan selvityksen, sekä
2. toteaa aloitteen olevan loppuun käsitelty.

Kaupunginhallituksen päätös:

Pauliina Andlin ehdotti Sari-Milla Ingveksen kannattamana, että kaupunginhallitus päättäisi palauttaa asian yhdyskuntarakentamisen lautakunnalle lisäselvityksiä varten, jotta saadaan mm. tietoja teiden kunnosta ja tarkempia tietoja kustannuksista, koska esillä oleva selvitys ei ole niin laaja.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja Åsa Blomstedt totesi, että kaupunginhallitus on yksimielisesti päättänyt palauttaa asian Pauliina Andlinin ehdotuksen mukaisesti.
Liite § 219

_____

Lisäselvitys teiden kunnosta ja kustannuksista:

(Yhdyskuntarakentamisen lautakunta 48 § /20.3.2019)
(NB/AJM)

Edellisessä käsittelyssä Pauliina Andlin ehdotti Sari-Milla Ingveksen kannattamana, että kaupunginhallitus päättäisi palauttaa asian yhdyskuntarakentamisen lautakunnalle lisäselvityksiä varten, jotta saataisiin mm. tietoja teiden kunnosta ja tarkempia tietoja kustannuksista, koska esillä oleva selvitys ei ole niin laaja.

Kustannukset, joista valmistelussa huomautettiin, ovat asfaltin uusiminen, kustannus/m^2 on noin 8 €. Lisäkustannuksia ovat pohjatyö, vanhan asfaltin poistaminen tarvittaessa, rumpujen vaihdot, huleveden saneeraukset, tievalaistuksen saneeraukset, kaikilla katu- ja tieosuuksilla on eri kustannukset. Eri tie- ja katuosuuksien kustannuksia ei tässä vaiheessa voida lyödä lukkoon.

Muita kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat mahdolliset hankekohtaiset kunnallistekniset yhteistyöt. Sellaisia ovat esimerkiksi kaapelointiyhteistyö, kuten sähkö, laajakaista ja tievalaistus, mitä useampi yhteistyöosapuoli sitä matalammat kustannukset. Samanlaista yhteistyötä tehdään veden/viemärin ja huleveden saneerauksen/laajentamisen suhteen ja myös kiinteistönomistajilla on toiveensa esim. katua/tietä sivuavasta maankuivatuksesta. Massojenvaihtoa tarvitaan siellä täällä ja näiden valtavasti eri hankkeisiin vaikuttavien kustannusten tarkka määritteleminen on tällä hetkellä mahdotonta, eikä siitä saisi totuudenmukaista kuvaa kustannuksista.

Kuten aikaisemmin on mainittu, tiet ja kadut on listattu **asfaltin uusimis**tarpeen perusteella siten, että huonokuntoisimmat ja pikaista kunnostusta tarvitsevat kadut ja tiet tulevat ensin. Tällä tarkoitetaan, että asfaltin kantokyky on huonontunut huomattavasti ja siihen on muodostunut kuoppia ja

halkeamia. Kaupunginhallituksen päätöksessä ei mainita, mitä nämä teiden kuntoa koskevat lisäselvitykset sisältäisivät.

Teiden/katujen kustannuksia koskevaa seuraavaa listaa on täydennetty **asfaltin uusimisen** kokonaiskustannuksella hintaan 8 euroa/m^2. Kertomalla tien pituus sen leveydellä on saatu kyseisen tien/kadun **asfaltin uusimisen** kokonaiskustannus.

Tiet ja kadut, joiden asfaltointi pitäisi uusia vuonna 2019:

-Osa Aitakatua, 500 m, (Koulukadulta Kalastajankujaa kohti) 28 000 €.
-Osa Skrattnäsintietä, 600 m (Karhusaarentien ja Hevoshaantien välinen osuus) 33 600 €.
-Osa Tervahovintietä (Tervahovintie 32:sta n. 300 m sisäsataman tienhaaraan) 16 800 €
-Osa Vanhaa Vaasantietä, 800 m, 44 800 €
-Koulutie ,140 m, 7 840 €
-Osa Flakåsintietä, 500 m, 28 000 €
-Osa Carlströmintietä, 200 m, 11 200 €

Tiet ja kadut, joiden asfaltointi pitäisi uusia vuonna 2020.

-Sibeliuksenkatu, 300 m, 16 800 €
-Osa Björndahlintietä, 1000 m, (Alkaen Brandmyrintieltä kohti Myrkyntietä) 56 000 €
-Svidintie, 765 m, 42 840 €
-Osa Koulurinnettä, 620 m, (Leppäsalmenkadulta Merimiehenkadulle) 34 720 €
-Osa Sunnantilltietä, 100 m + 500 m, 33 600 €
-Pihlajantie, 285 m, 15 960 €

Tiet ja kadut, joiden asfaltointi pitäisi uusia vuonna 2021:

-Hirvitie, 670 m, 37 520 €
-Osa Itäistä Pitkäkatua, 130 m, (Kauppatorilta Koulukatua kohti) 7 280 €
-Osa Rantakatua (torilta pohjoiseen päin (130 m + 300 m) 24 080 €
-Timoteitie, 170 m, 9 520 €
-Heinäniityntie, 100 m, 5 600 €
-Virnakuja, 95 m, 5320 €
-Osa Puskamarkintietä, 1100 m, 61 600 €
-Puolukkatie, 290 m, 16 240 €
-Länsirannantie Skaftungissa, 1700 m, 95 200 €

Tiet ja kadut, joiden asfaltointi pitäisi uusia vuonna 2022:

-Kuusistontie, 1000 m, 56 000 €
-Pukinsaarentie (1-9), n. 250 m, 14 000 €
-Laidunhaantie, 520 m, 29 120 €
-Osa Isonsillantietä, 450 m, 25 200 €
-Osa Lålbyntietä, 350 m, (entiseltä uimahallilta Lapväärtintietä kohti, toimii tällä hetkellä lähinnä pyörätienä) 19 600 €

Tiet ja kadut, joiden asfaltointi pitäisi uusia vuonna 2023:

-Osa Mellangärdintietä, 800 m, 44 800 €
-Osa Tullikatua, 300 m, 16 800 €
-Osa Köydenpunojankatua, 200 m, 11 200 €
-Osa Leivosentietä/Peippotietä, 375 m, 21 000 €
-Osa Metsäläntietä, 300 m, 16 800 €

Esittelijän päätösehdotus:

5-vuotinen talousarviosuunnitelma ja lista huonokuntoisista teistä pyydetyin lisäselvityksin annetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

Valtuustoaloite

Kaupungin tulisi pikimmiten kartoittaa Kristiinankaupungin teiden kunto ja tehdä 5 vuoden budjetointi suunnitelma ja tuoda se valtuustolle tiedoksi.

Kristiinankaupungin keskustan valtuustoryhmä
Kristiinankaupungissa 10.6.2018

Pauliina Andlin

Peter Nygård

Paavo Rahtala

Bilaga § 191 24.10.2018

Vägar och gator som borde förses med ny asfaltbeläggning år 2019:

-Del av Staketgatan 500m (Från Skolgatan mot Fiskaregränd)
-Del av Skrattnäsvägen 600m (Mellan Björnövägen och Hästhagsvägen)
-Del av Tjärhovsvägen (Från Tjärhovsvägen 32 ca 300m till inre hamnens infart)
-Del av Gamla Vasavägen (800m)
-Skolvägen 140m
-Del av Flakåsvägen 500m
-Del av Carlströmskavägen 200m

Vägar och gator som borde förses med ny asfaltbeläggning år 2020:

-Sibeliusgatan 300m
-Del av Björndahlsvägen 1000m (Med början från Brandmyrvägen mot Mörtmarkvägen)
-Svidivägen 765m
-Del av Skolbrinken 620m (Från Alesundsgatan mot Sjömansgatan)
-Del av Sunnantillvägen 100m + 500m
-Rönnvägen

Vägar och gator som borde förses med ny asfaltbeläggning år 2021:

-Älgvägen 670 m
-Del av Östra långgatan 130m (från salutorget mot Skolgatan)
-Del av Strandgatan (från torget norrut 130m+300m)
-Timotejvägen 170m
-Höängsvägen 100m
-Vickergränd 95m
-Del av Påskmarkvägen 1100m
-Lingonvägen
- Västraändvägen i Skaftung

Vägar och gator som borde förses med ny asfaltbeläggning år 2022:

-Granskogsvägen 1000m
-Bockholmsvägen (1-9) ca 250m
-Vallängsvägen 520m
-Del av Storbrovägen 450m
-Del av Lålbyvägen 350m (från gamla simhallen mot Lappfjärdsvägen, fungerar främst som cykelväg idag.)

Vägar och gator som borde förses med ny asfaltbeläggning år 2023:

-Del av Mellangärdsvägen 800m
-Del av Tullgatan 300m
-Del av Repslagaregatan 200m
-Del av Lärkvägen/Bofinksvägen
-Del av Ömossavägen 300m

KIRJELMÄ (20.5.2018) VESIHUOLTOLAITOKSEN PERUSMAKSUISTA VIITATEN LASKUUN NRO 78236

(AJM/AJM)

Veden ja jäteveden perusmaksuja koskeva, laskunumeroon 78236 viittaava kirjelmä, joka on päivätty 20.5.2018, on saapunut 21.5.2018. *Liite.*

Taustatiedot
Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti tarkistaa taksaa ja tukkuvesimaksuja 1.11.2017 (§ 47). Oikaisuvaatimus käsiteltiin yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa 21.2.2018 (§ 34). Yhdyskuntarakentamisen lautakunta on 25.4.2018 (§ 76) tehnyt päätöksen lausunnosta Vaasan hallinto-oikeudelle.

Vaasan hallinto-oikeus ei ole ratkaissut asiaa.

Kooste 20.5.2018 päivätystä kirjelmästä
Kirjelmän allekirjoittajat katsovat, että asiassa on rikottu oikeusperiaatetta perusmaksun perimisestä vedestä ja jätevedestä, koska Vaasan hallinto-oikeus ei vielä ole ratkaissut yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätöksestä jätettyä oikaisuvaatimusta § 47 (1.11.2017).

Johtajan ehdotus:

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päättää merkitä kirjelmän tiedoksi sillä perusteella, että odotetaan Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisua asiasta (Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös 1.11.2017, § 47).

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

Mottagare:

Lappfjärdsvägen 8-9
KRS-Vatten
PB 13
64100 Kristinestad

Avsändare:

Lars och May Riissanen
Solvägen 15
64100 Kristinestad
E-post lars.riissanen@pp.inet.fi
Tfn. +358400660886

Ärende:

Med hänvisning till faktura nummer 78236.
Angående vår omprövning daterad 10.11.2017, att samhällsbyggnadsnämnden skall ompröva sitt beslut av den 01.11.2017 paragraf 47, angående justering av gällande taxa, som uttryckligen gäller grundavgiften för vatten och avlopp. Eftersom grundavgiften allvarligt kränker och ifrågasätter rättssäkerheten samt rättviseprincipen och är diskriminerande för KRS-Vattens kunder. Därför är det inte rätt att uppbära grundavgiften för vatten och avlopp innan ärendet är avgjort rättsligt.

Affärsverket KRS-Vattens kund är endast skyldig att betala den grundavgift, för den mängd kunden använder.

Det är ofattbart och kränkande att alla Affärsverket KRS-Vattens kunder betalar samma grundavgift oberoende mängd, vilket föranleder att andra kunder betalar andras kostnader.

Beslutet strider mot rättsprincipen lika behandling av Affärsverket KRS-Vattens kunder.

Eftersom ärendet inte ännu är avgjort av rättsinstanserna så har KRS-Vatten inte rätt att uppbära grundavgiften för vatten och avlopp efter 10.11.2017, då omprövningen inlämnades till samhällsbyggnadsnämnden och vårt besvär inte ännu är avgjort i Vasa förvaltningsdomstol. Detta gäller alla KRS-Vattens kunder.

Kristinestad den 20 maj 2018

Lars Riissanen

May Riissanen

KRS-Vatten / KRS-Vesi
PB 13 / PL 13
64100 Kristinestad / Kristiinankaupunki

LASKU FAKTURA

Laskun nro Fakturans nr	Päivämäärä Datum
78236	14.05.2018
Eräpäivä Förfallodag	Viivästyskorko Förseningsränta
04.06.2018	8,50
Mittarin nro Mätarens nr	Asiakasnro Kundnummer
227474	98
Vuosikulutusarvio Uppsk. årsförbrukning	Kulutuspaikan nro Förbrukn.ställe nr
88	90964000101
Kiinteistön osoite Fastighetens adress	
SOLVÄGEN 15	
Huomautusaika Anmärkningstid	Maksuehto Betalningsvillkor
7 pv / dagar	14 pv netto
Viivästysmaksu / Maksukehotus Förseningsavgift / Betalningspåminnelse	
8 euroa / euro	

RIISSANEN LARS

SOLVÄGEN 15
64100 KRISTINESTAD

			Mängd	á-pris	netto e	MOMS	Yhteensä
Grundavgift	01.01.2018	30.04.2018	4 mån	6,67	26,67	6,40	33,07
Grundavgift avloppsv.	01.2018	30.04.2018	4 mån	7,50	30,00	7,20	37,20
Uppsk. förbrukning	06.12.2017	30.04.2018	35 M3	0,75	26,25	6,30	32,55
Uppsk.avläsning	5716	5751					
Uppsk.förbr.avloppsv.	12.2017	30.04.2018	35 M3	1,80	63,00	15,12	78,12
Uppsk.avläsning	5716	5751					

Skattefri	145,92
MOMS 24,0%	35,02

Maksettaessa käytettävä viitenumeroa. Referensnumret måste anges när du betalar.

	VIITENUMERO REFERENSNUMMER	EUR YHTEENSÄ EUR TOTALT
	2 87647 82361	180,94

Puhelin Telefon	Telefax	Pankkiyhteys Bankförbindelse	Y-tunnus FO-nummer
(06) 221 6229	(06) 221 6285	IBAN FI25 8000 1500 6808 15 BIC DABAFIHH	0216509-5

Saajan tilinumero Mottagarens kontonummer

IBAN		BIC
Danske Bank	FI25 8000 1500 6808 15	DABAFIHH
Korsnäs Andb	FI05 5572 0120 0017 52	OKOYFIHH
Sydbottens Andb	FI73 4730 7020 0003 07	POPFFI22
Krs Sparbank	FI20 4956 1020 0000 91	ITELFIHH
Nordea	FI66 2026 1800 0603 72	NDEAFIHH

Saaja Mottagare

KRS-Vatten / KRS-Vesi
PB 13 / PL 13
64100 Kristinestad / Kristiinankaupunki

Asiakas nro: 98
Kulutuspaikka: 90964000101
Laskunro: 78236

TILISIIRTO GIRERING

Maksajan nimi ja osoite Betalarens namn och adress

RIISSANEN LARS

SOLVÄGEN 15
64100 KRISTINESTAD

Allekirjoitus Underskrift

Viitenro Ref.nr	2 87647 82361		
Tililtä nro Fran konto nr		Eräpäivä Förf.dag	04.06.2018
		Euro	180,94

Maksu välitetään saajalle maksujenvälityksen ehtojen mukaisesti ja vain maksajan ilmoittaman tilinumeron perusteella

Betalningen förmedlas till mottagaren enligt villkoren för betalningsförmedling och endast till det kontonummer som betalaren angivit.

PANKKI BANKEN

KIRJELMÄ (8.1.2019) VESIHUOLTOLAITOKSEN PERUSMAKSUISTA KRS-VEDEN LASKUISSA

(AJM/AJM)

8.1.2019 päivätty kirjelmä perusmaksuista KRS-Veden laskuissa 78236, 79964 sekä 81774 saapui 8.1.2019 *Liite*.

Taustatiedot
Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti tarkistaa taksaa ja tukkuvesimaksuja 1.11.2017 (§ 47). Oikaisuvaatimus käsiteltiin yhdyskuntarakentamisen lautakunnassa 21.2.2018 (§ 34). Yhdyskuntarakentamisen lautakunta teki 25.4.2018 (§ 76) päätöksen lausunnosta Vaasan hallinto-oikeudelle.

Vaasan hallinto-oikeus ei ole ratkaissut asiaa.

Erillinen, laskuun 78236 liittyvä kirjelmä saapui 21.5.2018.

Kooste 8.1.2019 päivätystä kirjelmästä
Kirjelmän allekirjoittajat katsovat, että perusmaksu on lainvastainen sisältäen piilosubventoinnin.

Johtajan ehdotus:

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päättää merkitä kirjelmän tiedoksi sillä perusteella, että odotetaan Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisua asiasta (Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös 1.11.2017, § 47).

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

8 -01- 2019

Till Samhällsbyggnadsnämnden i Kristinestad

Lappfjärdsvägen 8-9
PB 13
64100 Kristinestad

Avsändare:
Lars och May Riissanen
Solvägen 15
64100 Kristinestad
E-post lars.riissanen@pp.inet.fi
Tfn. +358400660886

Ärende:
Gäller fakturorna nummer 78236, 79964 och 81774 angående grundavgiften för vatten och avlopp.
Varför, och i stöd av vilken lag Kristinestads Samhällsbyggnadsnämnd beslutit att uppbära grundavgiften för vatten och avlopp, så att avgifterna är lika stora oberoende av förbrukad vattenmängd och avledande av avloppsvatten.

"Enastående", vilket enbart gäller Kristinestad, att grundavgiften är lika för alla kunder som är anslutna till Affärsverket KRS-Vattens vatten- eller avloppsledning, så som egnahemshus, radhus, våningshus, affärer, industrier, vattenförsörjningsverk, sjukhus, skolor och inrättningar o.s.v. Alla dessa uppräknade betalar samma grundavgift oberoende vilken mängd vatten som Affärsverket KRS-Vatten säljer eller avloppsvatten som leds bort, **som direkt är rättsstridigt.**

Antal kunder, som anlitar Affärsverket KRS-Vattens vatten, enligt Affärsverkets statistik, så är 1525 kunder anslutna till vattenledningen och kunder som är anslutna till avloppsledningen är enligt statistiken 1346. **Grundavgifterna** är så konstruerade att använder kunden 190 m^3 vatten och leder bort 190 m^3 avloppsvatten så **täcker grundavgiften alla kostnader för underhålls- och administrativa kostnader**. Grundavgiften för vatten enligt gällande taxa är 80 euro för vatten och 90 euro för avlopp. Vi undertecknade använder 83 m^3 vatten per år och samma mängd avloppsvatten leds bort. Vi betalar även opåkallat en grundavgift för 107 m^3 vatten och samma för avlopp, vilket storförbrukarna faller till godo. **Taxan innehåller en dold subventionering,** som bör brytas.

Av ovan, så betalar i alla fall över 1600 kunder subventionering av storförbrukarnas grundavgifter för vatten och avlopp, eftersom vatten- och avloppskunderna tillsammans är 2871 varav största antalet är småförbrukare. Undertecknade är en familj på två personer och vi har använt 83 m^3 vatten och samma mängd avloppsvatten har letts bort. Då familjen bestod av fyra personer så var vattenförbrukningen ca. 120 m^3. Ett våningshus eller ett radhus med 20 lägenheter betalar samma grundavgift för vatten- och avlopp som vi, eller 80 euro för vatten och 90 euro för avlopp, fastän i varje lägenhet i medeltal bor 3 personer och i hela våningshuset eller radhuset tillsammans 60 personer. Tänk er, att en ensamstående pensionär som bor i sin lilla stuga och använder högst 30 m^3 vatten och samma mängd avloppsvatten som leds bort är förpliktad att betala 80 euro för vatten och 90 euro för avloppsvatten som leds bort för att storförbrukarna skall favoriseras och av politisk ovilja bibehåller Samhällsbyggnadsnämnden den dolda subventioneringen i taxan.

Det är sjukligt, som riksdagsman Joakim Strand brukar uttrycka detta.

Av detta hänvisas till; EU:s rapport från kommissionen till Europaparlamentet och rådet daterat Bryssel 14.11.2012. COM(2012) 670 final, punkt 5.6 lyder;

– Se till att prispolitiken för vatten är öppen och rättvis och att den baseras på uppmätt förbrukning.

– Förbättra bedömningarna av kostnader och fördelar för att se till att kostnaderna täcks.

Samt; **Lag om vattentjänster paragraf 18 mom. 2.** Första mening lyder; **Avgifterna skall vara skäliga och rättvisa.**

Affärsverkets KRS-Vattens taxa vad gäller grundavgiften för vatten och avlopp motsvarar inte ovannämnda kriterier, eftersom i avgiften ingår en dold subventionering för storförbrukare.

Kristinestad den 8 januari 2019.

Högaktningsfullt.

Lars Riissanen

May Riissanen

KAAVOITUSTARVERATKAISU VARASTOHALLIN RAKENTAMISEKSI TIUKASSA SIJAITSEVALLE KIINTEISTÖLLE 287-421-11-120

YHDYSKUNTARAKENTAMISEN LAUTAKUNTA
KRISTIINANKAUPUNKI
Lapväärtintie 10
64100 Kristiinankaupunki
Puh. 06-2216200

PÄÄTÖS
Annettu julkipanon jälkeen
29.3.2019
YRL 51/ 20.3.2019
Dnro: 57/ 2019

Asia Kaavoitustarveratkaisu rakentamista varten Tiukassa sijaitsevalle kiinteistölle 287-421-11-120

Hakija Stora Enso Packaging Oy/Kristiinankaupungin tehdas
Håkan Blomkvist
Isosillantie 32
64140 TIUKKA

Rakennuspaikka Kiinteistötunnus: 287-421-11-120
Isosillantie 32
64140 TIUKKA

Rakennushanke ja toimenpide

Varastohallin rakentaminen, 1206 m^2

Rakennusrajoitukset Tiukan yleiskaava-alue on Kristiinankaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kaavoitustarvealue alue.

Lähtötilanne Rakennuspaikka on rakennettu (tehdasalue)

Asemakaavamääräykset

Alueella ei ole oikeusvaikutteisia kaavoja.

Kuuleminen Naapureita on kuultu asiassa.

Lausunto Tarvetta pyytää Maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 4 momentin mukaista lausuntoa muulta viranomaiselta ei ole.

Hakijan perustelu Hakija on perustellut hakemustaan. Liite.

Teknisen johtajan ehdotus

Alueen kaavoittamistarvetta ei ole. Tarvetta pyytää lausuntoa Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja maakuntatason liitolta ei ole.

Perustelu
Hakijan perustelut ja varastorakennuksen sijainti huomioon ottaen Tiukan kaavoitus ei vaikeudu.
Lausunnon pyytäminen viranomaisilta ja maakuntatason liitolta on ilmeisen turhaa hankkeen luonteesta ja sijainnista johtuen. Kyseessä oleva rakennus on tavanomainen varastorakennus, joka soveltuu tehdasalueelle tehtaan tuotantotoimintaan.

Sovelletut lainkohdat
Maankäyttö- ja rakennuslaki § 137, § 173 mom 3.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

Voimassaoloaika Ennen minkäänlaisen rakennustoimenpiteen aloittamista, hakijalla tulee olla paikallisen rakennusvalvontaviranomaisen myöntämä rakennuslupa.

Tämä lupa on voimassa **kaksi (2) vuotta** päätöksen antopäivästä. Rakennuslupa on haettava tänä aikana.

Muutoksenhaku Muutosta tähän päätökseen voi hakea kirjallisella valituksella Vaasan hallinto-oikeuteen.
Valitusosoitus oheistetaan.

Tekninen johtaja Ari-Johan Myllyniemi

Valmistelija Ari-Johan Myllyniemi

Liitteet
-Ympäristökartta
-Asemapiirros, pohjapiirustus sekä julkisivupiirustus
-Ilmakuva

Jakelu ja maksu
Päätös hakijalle
390,00 euroa
Stora Enso Packaging Oy/Kristiinankaupungin tehdas
Håkan Blomkvist
Isosillantie 32
64140 TIUKKA

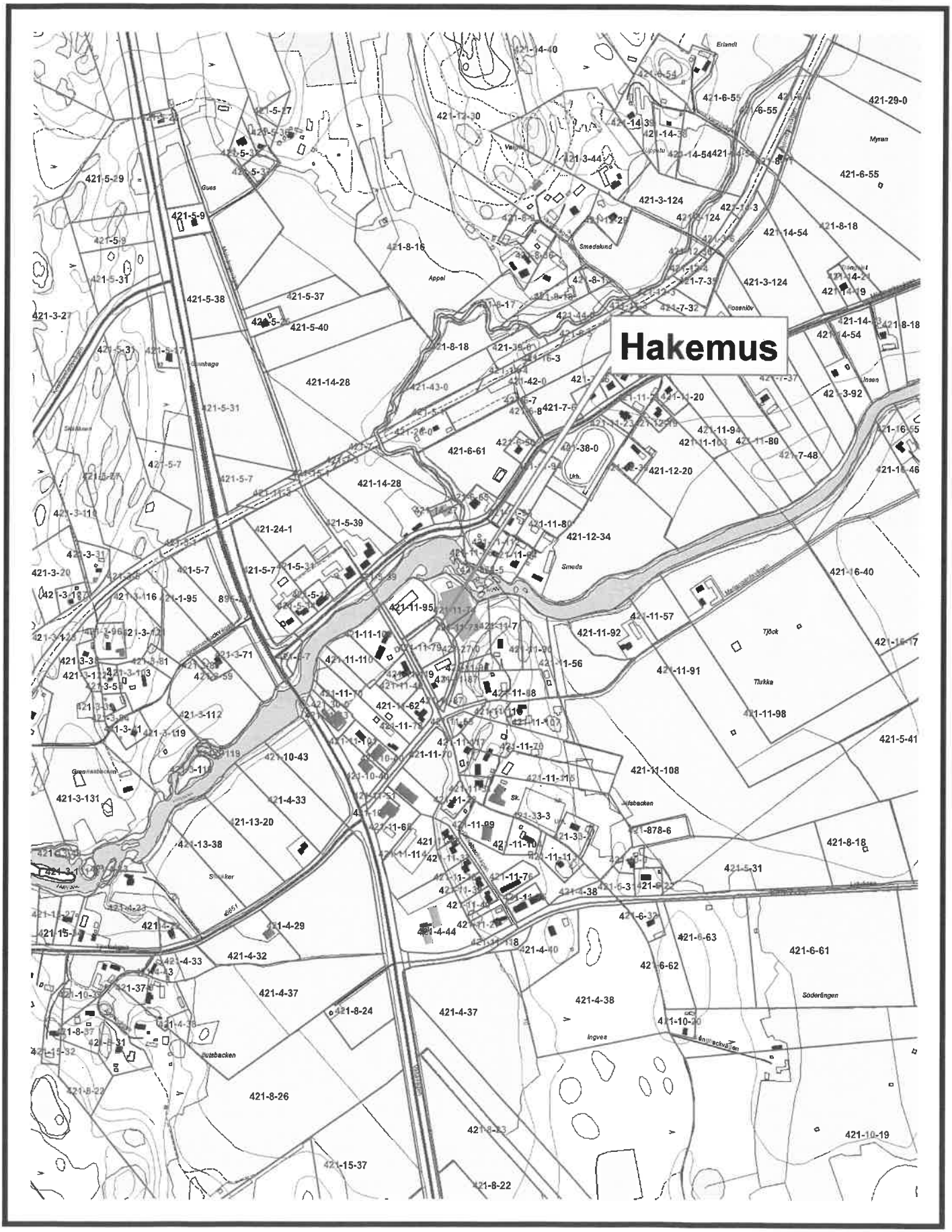
Maksuton jäljennös

Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
Kirjaamo
PL 131, 65101 VAASA

Pohjanmaan museo
PL 3
65101 VAASA

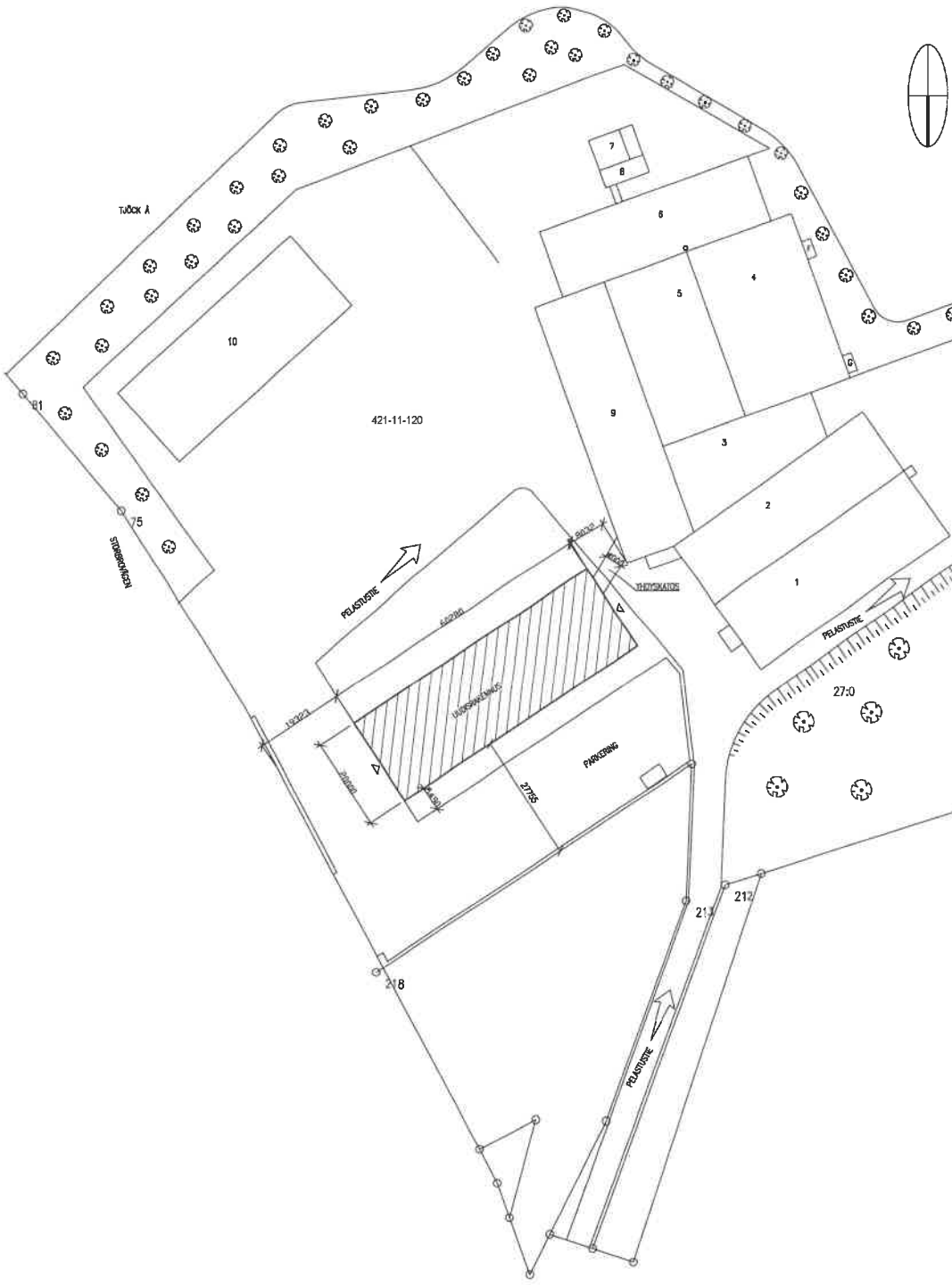
Kristiinankaupungin rakennusvalvontaviranomainen
Lapväärtintie 10
64100 KRISTIINANKAUPUNKI

Kristinestad
Kristiinankaupunki



0 120 240 480 Meters

1:10 000



UUDISRAKENNUS

Kerrosala 1206 m²
Tilavuus 9964 m³
-paloluokka P3, palovaarallisuusluokka 1, suojaustaso 1

Kaupunki: 421	Kortteli: 11	Tontin nro: 120
Rakennuspaikan osoite: UUDISRAKENNUS		
Rakennuskohteen nimi ja osoite: Stora Enso Packaging PVC-pinnoitteinan teräskaarihalli 20x60x6 Isosillantie 32, 64140 Tiukka		
JANUS OY PL 110, 181 [illegible] ONOLA www.janus.fi		tolmisto@janus.fi Puh. (03) 714 1727
Päiväys: 20.2.2019	Piirt: [illegible] Härma	Hyv.: J.T.S

Ulkomaisten arkistointimerkintöjä varten

Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS	Jarkko nro: 1
Piirustuksen sisältö: Asemapiirustus	Mittakaava: 1:500
Suunnittelusta, työn numero.	pir.nro: ARK 1
Muutos	

ITÄPUOLELLA SIJAITSEVAA ALUETTA KOSKEVIEN TONTTIHAKEMUSTEN KÄSITTELY SEKÄ TONTTIVARAUSPÄÄTÖS

(TÖ/AJM)

Yhteensä 15 asuinrakennustonttia on ollut avoimen tonttihaun piirissä 14.2. – 8.3.2019. Tästä on ilmoitettu paikallislehdissä Syd-Österbotten ja Suupohjan Sanomat sekä kaupungin kotisivuilla. Oheisessa liitteessä on tietoa tonteista ja tonttihakuprosessista.

Jätettyjen hakemusten valmistelua käsitellään kokouksessa.

Teknisen johtajan ehdotus:

Ehdotus annetaan kokouksessa.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

UUDET ASUNTOTONTIT

Kaupunki myy nyt yhteensä 15 omakotitonttia Itäpuolella, Tervahovintien sekä vastarakennetun Kuningattarenkadun osan varrella.

Tonttien sijainti on erinomainen lähellä merta ja ainoastaan kivenheiton päässä ruokakaupasta, huoltoasemasta, urheilukentästä, frisbeegolfradasta sekä kaupungin keskustasta. Läheisyydessä on lasten leikkipaikka, retkipolkuja ja uimaranta.

VAPAAT ASUNTOTONTIT:

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta on 24.10.2018 vahvistanut tonttien hinnaksi 5,50 €/m².

KORTTELI 429

TONTTI:	429-1	429-2	429-3
Pinta-ala	1900 m²	1900 m²	1900 m²
Rak.oikeus	475 m²	475 m²	475 m²
Hinta	10 450 €	10 450 €	10 450 €
Karttapalvelu	Kartta	Kartta	Kartta
Kartta	Kartta	Kartta	Karta
Kaavamerk. ja määräykset	Linkki	Linkki	Linkki

KORTTELI 430

TONTTI:	430-1	430-2	430-3
Pinta-ala	1530 m²	1530 m²	1530 m²
Rak.oikeus	383 m²	383 m²	383 m²
Hinta	8 415 €	8 415 €	8 415 €
Karttapalvelu	Kartta	Kartta	Kartta
Kartta	Kartta	Kartta	Kartta
Kaavamerk. ja määräykset	Linkki	Linkki	Linkki

KORTTELI 431

TONTTI:	431-5	431-6	431-7
Pinta-ala	1520 m²	1520 m²	1520 m²
Rak.oikeus	380 m²	380 m²	380 m²
Hinta	8 360 €	8 360 €	8 360 €
Karttapalvelu	Kartta	Kartta	Kartta
Kartta	Kartta	Kartta	Kartta
Kaavamerk. ja määräykset	Linkki	Linkki	Linkki

KORTTELI 432

TONTTI:	432-4	432-5
Pinta-ala	2265 m²	2265 m²
Rak.oikeus	566 m²	566 m²
Hinta	12 458 €	12 458 €
Karttapalvelu	Kartta	Kartta
Kartta	Kartta	Kartta
Kaavamerk. ja määräykset	Linkki	Linkki

KORTTELI 434

TONTTI:	434-1	434-2	434-3	434-4
Pinta-ala	1680 m²	1680 m²	1680 m²	1680 m²
Rak.oikeus	420 m²	420 m²	420 m²	420 m²
Hinta	9 240 €	9 240 €	9 240 €	9 240 €
Karttapalvelu	Kartta	Kartta	Kartta	Kartta
Kartta	Kartta	Kartta	Kartta	Kartta
Kaavamerk. ja määräykset	Linkki	Linkki	Linkki	Linkki

TONTTIHAKEMUS LOMAKE

Asuntotontit jaetaan yleisen tonttihaun kautta **14.2 - 8.3.2019**.

Tonttihakemus jätetään tai lähetetään postitse kuoressa, jossa on merkintä "Itäpuoli asuntoalue" **perjantaina 8.3.2019 klo 16:00 mennessä osoitteeseen: Yhdyskuntarakentamisen lautakunta, PL 13, Lapväärtintie 10, 64101 Kristiinankaupunki**.

Mahdollisiin kysymyksiin vastaa maankäyttöpäällikkö Tony Östersund, 040 3566450, tony.ostersund@krs.fi.

Tontin näyttöä varten voi ottaa yhteyttä: Emilia Grannas 040-354 7772 tai Tony Östersund.

Kukin ostaja saa ostaa/vuokrata ainoastaan yhden tontin, mutta hakemuksen voi jättää neljästä tontista. Merkitse tontit hakemukseen tärkeysjärjestyksessä; ensimmäisenä mieluiten haluamasi tontti, sen jälkeen toiseksi mieluinen tontti jne.

Jätetyt hakemukset otetaan käsittelyyn hakuajan päätyttyä. Jos samalla tontilla on enemmän kuin yksi hakija, arpa ratkaisee. Samalle hakijalle/perheelle jaetaan vain yksi tontti. Yleisen tonttihakuajan päätyttyä jäljelläolevia tontteja voi hakea jatkuvan haun kautta.

Yksityishenkilöillä on rakennusyrityksiin nähden etuoikeus omakotitontteihin.

Varaus

Tonttihakulomakkeella hakija sitoutuu maksamaan 250 €:n varausmaksun, jos yhdyskuntarakentamisen lautakunta varaa tontin hakijalle. Varauksella hakija sitoutuu tekemään osto- tai vuokrasopimuksen kunnan kanssa puolen vuoden varauskauden aikana. Kaupunki ei markkinoi tonttia varauskauden aikana. Varauksesta peritään 250 euron varausmaksu, joka jää kaupungille, jos tonttivaraus ei toteudu. Varausmaksu on maksettava ilmoitettuun eräpäivään mennessä. Varausta voi jatkaa ainoastaan kerran kuudella kuukaudella.

Maanvuokra

Vuokra-aika on 35 vuotta ja vuosivuokra vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohtana voimassa olevan taksan mukainen ja sidotaa elinkustannusindeksiin.

Rakennusvelvoite

Ostaja/vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asuinrakennuksen voimassa olevan asemakaavan huomioon ottaen siten, että rakennusvalvontaviranomainen on kolmen (3) vuoden sisällä kauppakirjan/vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta hyväksynyt rakennuksen käyttöön otettavaksi.

Edelleenluovutus

Ostajalla/vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa rakentamatonta tonttia kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin kirjallista hyväksyntää.

Muuta

Ostaja/vuokralainen vastaa lohkomiskustannuksista ja lainhuutokustannuksista. Kristiinankaupungin kaupunki vastaa myyjänä kauppakirjan laatimiskustannuksista sekä julkisen kaupanvahvistajan palkkiosta. Ostaja/vuokralainen vastaa rakennushankkeeseen liittyvistä maaperätutkimuksista. Muutoin sovelletaan Kristiinankaupungin tavanomaisia tontinluovutuksen ehtoja.

ANTILASSA SIJAITSEVAN LISÄMAAN HINNAN VAHVISTAMINEN

(TÖ/AJM)

Antilan asemakaava-alueella on neljä kiinteistöä, joiden on lunastettava lisämaata Kristinestads donationsjord 287-401-14-0 -kiinteistöstä voidakseen muodostaa voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisen tontin.

Kaikkien kaupungin omistamien tonttien sekä tonttimaan myyntihintoja tarkastetaan parhaillaan mahdollisia tarkistuksia varten ja samalla vahvistetaan hinta niille tonteille, joilla ei ole hintaa. Tämän hankkeen odotetaan valmistuvan vuoden lopussa ja tarkoituksena on, että myös lisäalueet otetaan mukaan tähän hankkeeseen.

Niillä kiinteistöillä, joiden tulee lunastaa lisämaata, vallitsee rakennuskielto. Hinnan vahvistaminen on tärkeää, jotta lisämaa voidaan lunastaa ja jotta kiinteistöt tontinlohkomistoimituksessa suoritetun lohkomisen jälkeen voidaan merkitä kiinteistörekisteriin tontteina voimassa olevan asemakaavan ja tonttijaon mukaisesti. Rakennuskielto kumotaan vasta tällöin (MRL 81 §).

Antilan asemakaava hyväksyttiin vuonna 2010 ja maanomistajat ovat pidemmän aikaa tiedustelleet lisämaan hintaa. Jotta asia ei enempää viivästyisi, maanomistajille tulee nyt antaa mahdollisuus lunastaa lisämaa viivästymisestä aiheutuvien haittojen välttämiseksi.

Lisämaa sijaitsee katualueen ja kiinteistön välissä ja se on muodostunut asemakaavoituksen yhteydessä.
Lisämaan voi lunastaa ja sitä voivat käyttää vain sen kiinteistön omistajat, johon alue liitetään. Syynä siihen, että kiinteistöille on kaavoitettu lunastettavaa lisämaata, on että lisämaalla on suojeltuja rakennuksia tai laitteita ja että katualueen suuntainen raja on vedetty tarkoituksenmukaisemmalla tavalla. Lisämaa nostaa tontin rakennusoikeutta, muttei välttämättä lisää käyttömahdollisuuksia, koska suurelle osalle lisäalueista ei saa rakentaa lisärakennuksia jo olemassa olevien lisäksi johtuen asemakaavan rakennusalasta sekä katualueen läheisyydestä. Nämä seikat tulee huomioida lisäalueiden hinnoittelussa.

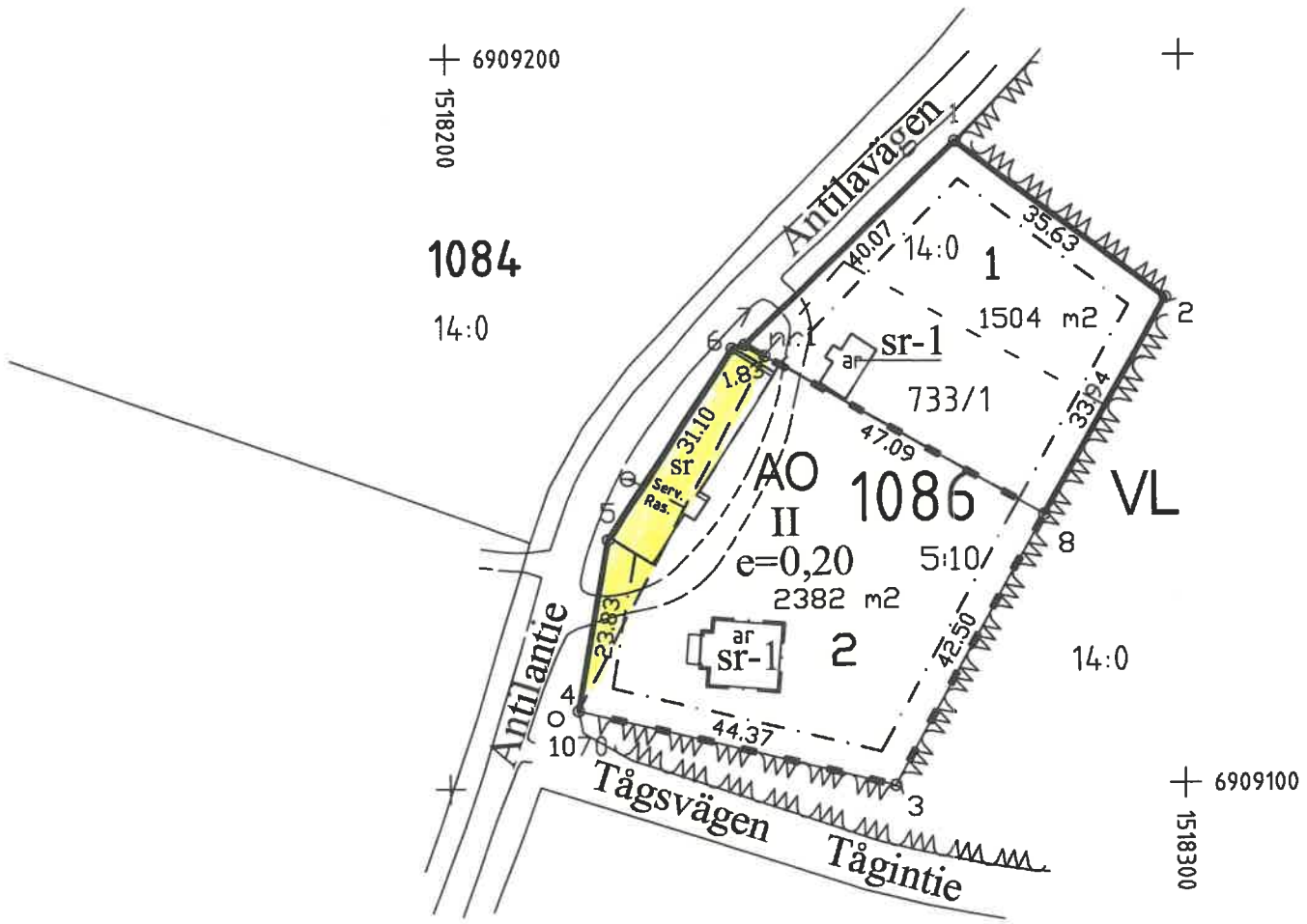
Kiinteistöt, joiden tulee lunastaa lisämaata, ovat: 287-401-5-10 GRANSKOG, 287-401-4-49 INGVES, 287-401-4-62 BJÖRKHAGA, 287-401-5-8 BASTUSKATAN. Liitteestä ilmenevän lisämaan hinnaksi ehdotetaan 4 €/m^2. Hinnat ovat voimassa, kunnes muuta päätetään ja niitä voidaan tarkistaa aikaisintaan kokonaisarviointihankkeen yhteydessä, jolloin Kristiinankaupungin tonttihintoja vertaillaan ja ne vahvistetaan ja jonka arvioidaan valmistuvan myöhemmin tänä vuonna.

Teknisen johtajan ehdotus:

Liitteenä olevasta kartasta ilmenevien neljän lisämaa-alueen hinnaksi vahvistetaan 4 €/m^2. Hintoja voidaan tarkistaa aikaisintaan kokonaisarviointihankkeen yhteydessä, johon Antilan alue sisältyy.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

Tomtindelningen godkänd
Tonttijako hyväksytty
Tekniska nämnden/Tekninen lautakunta
§ 32 21.03 2012
Birgitta Nylund
Birgitta Nylund
tjänstesekr. kansliasiht.



KOORDINATFÖRTECKNING / KOORDINAATTILUETTELO

Nr/N:o	X	Y
1	6909188.323	1518269.603
2	166.730	297.944
3	099.978	260.700
4	110.609	217.623
5	134.058	221.882
6	160.102	238.883
7	160.646	240.629
8	137.092	281.407

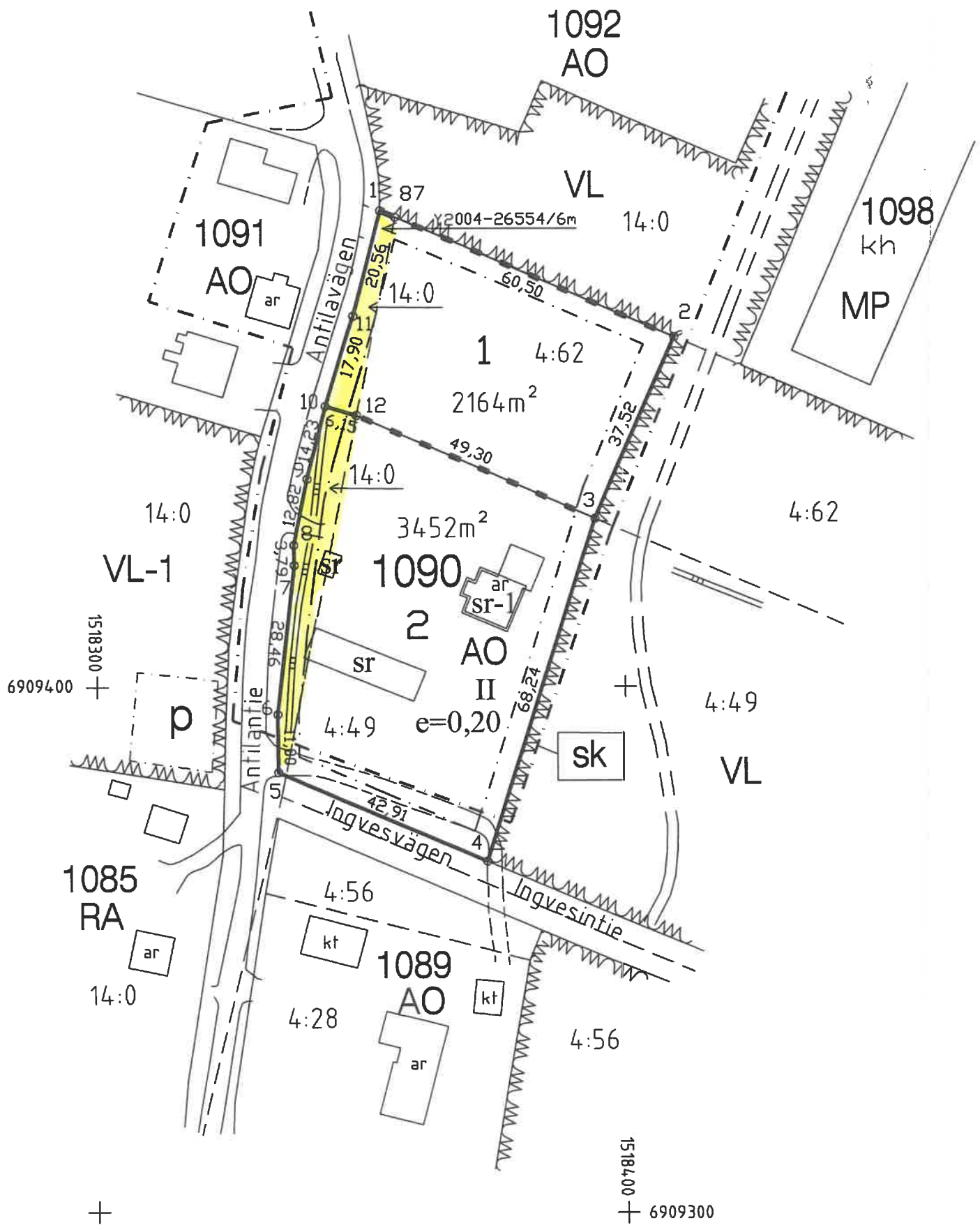
TOMTERNAS BILDNING / TONTTIEN MUODOSTUMINEN

Tomt / Tontti	Fastighet / Kiinteistö	Del / Osa	Areal / Pinta-ala m2
1	287-401-14-0	X	1504
2	287-401-5-10 287-401-14-0	X	2116 266

TOMTINDELNING **TONTTIJAKO**			**KRISTINESTAD** **1:1000** **KRISTIINANKAUPUNKI**
Berör / ~~Berör inte~~ " jordregisterområde" Koskee / ~~Ei koske~~ " maarekisterialuetta"			
Detaljplanens Nr / Fastst. datum Asemakaavan N:o / Vahv. pvm	116 / 26.4.2010		
Räkn. Lask. TÖ Rit. Piirt. EG Gransk. Tark. TÖ	Baskartan godkände och tomtindelningen uppgjord av: Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati: KRS 10.1.2012 Lantm.ing. Maanm.ins. Tony Östersund		Stadsdel Kaupunginosa 10 Kvarter Kortteli 1086 Tomterna Tontit 1 - 2
Godkänd / Hyväksytty i kraft 30.4.2012			Ti Nr / Tj N:o 485

§ 53, YHK17 20.3.2019 17:00 / Pykälän liite: BILAGA_Tilläggsmark

Tomtindelningen godkänd
Tonttijako hyväksytty
Tekniska nämnden/Tekninen lautakunta
§ 59 20.03 2013
Birgitta Nylund
Birgitta Nylund
...kansliasiht.



KOORDINATFÖRTECKNING / KOORDINAATTILUETTELO

Nr/N:o	X	Y
1	6909490.344	1518353.722
2	466.390	409.278
3	431.940	394.424
4	366.925	373.681
5	383.897	334.271
6	394.897	334.196
7	423.179	337.372
8	426.970	337.279
9	439.526	339.872
10	453.331	343.315
11	470.429	348.619
12	451.606	349.213

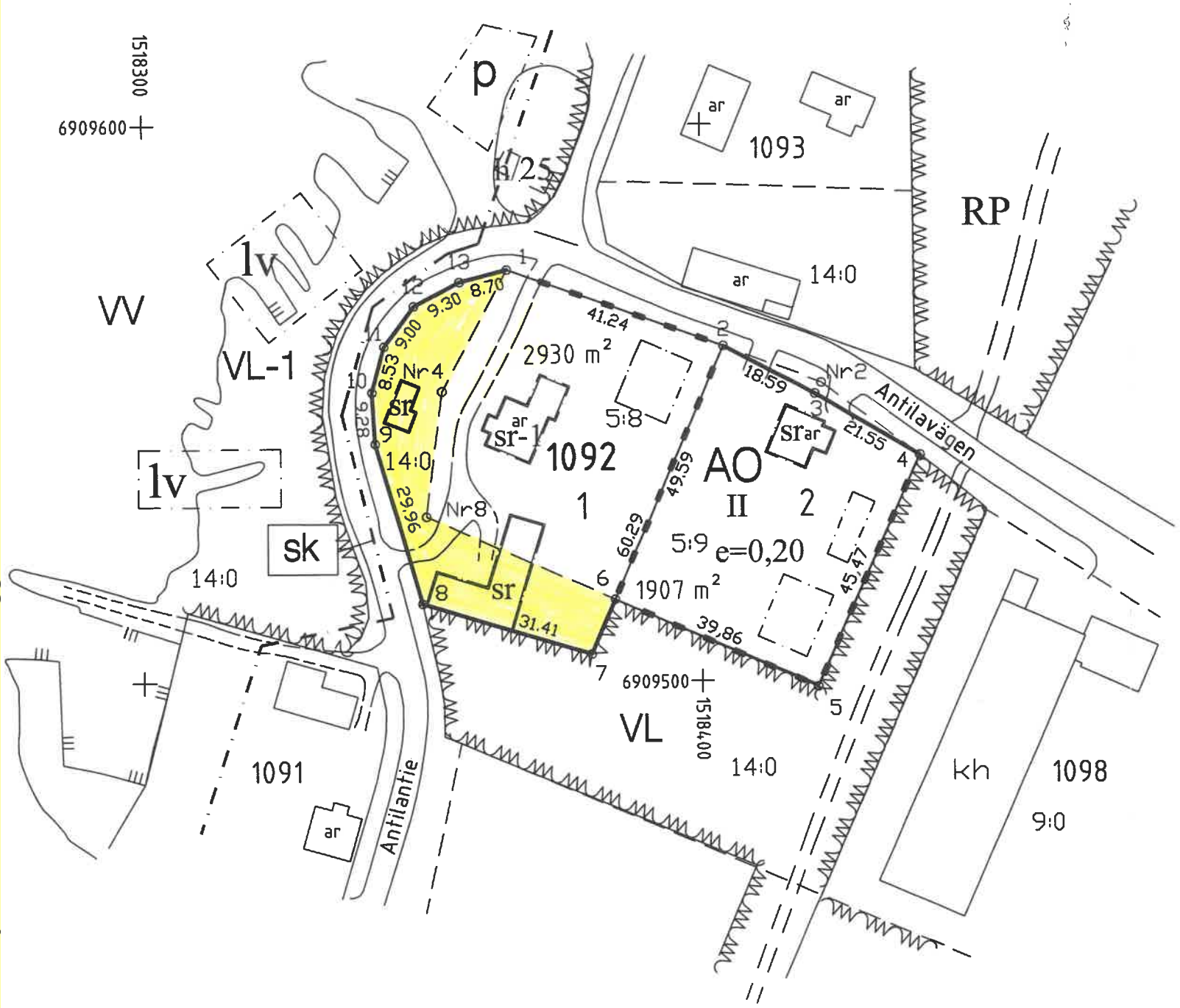
TOMTERNAS BILDNING / TONTTIEN MUODOSTUMINEN

Tomt / Tontti	Fastighet / Kiinteistö	Del / Osa	Areal / Pinta-ala m²
1	287-401-4-62	x	1997
	287-401-14-0	x	167
2	287-401-4-49	x	3083
	287-401-14-0	x	369

TOMTINDELNING TONTTIJAKO		KRISTINESTAD 1:1000 KRISTIINANKAUPUNKI	
Berör / ~~Berör inte~~ " jordregisterområde" Koskee / ~~Ei koske~~ " maarekisterialuetta"			
Detaljplanens Nr / Fastst. datum Asemakaavan N:o / Vahv. pvm	116 / 26.4.2010		
Räkn. Lask. Tö	Baskartan godkände och tomtindelningen uppgjord av: Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati:	Stadsdel Kaupunginosa	10
Rit. Piirt. EE	KRS 25.2.2013	Kvarter Kortteli	1090
Gransk. Tark. Tö	Lantm.ing. Maanm.ins. Tony Östersund	Tomterna Tontit	1 - 2
Godkänd / Hyväksytty	i kraft 2.5.2013	Ti Nr / Tj N:o	509

§ 53, YHK17 20.3.2019 17:00 / Pykälän liite: BILAGA_Tilläggsmark

Tomtindelningen godkänd
Tonttijako hyväksytty
Tekniska nämnden/Tekninen lautakunta
§ 145 04.12.2012
Birgitta Nylund
Birgitta Nylund
kanslisekr. kansliasiht.



KOORDINATFÖRTECKNING / KOORDINAATTILUETTELO

Nr/N:o	X	Y
1	6909574.131	1518365.278
2	560.272	404.123
3	551.624	420.582
4	540.534	439.058
5	498.860	420.871
6	514.804	384.337
7	504.993	380.067
8	514.108	350.012
9	542.864	341.587
10	552.126	341.043
11	560.361	343.278
12	567.594	348.633
13	571.935	356.857

TOMTERNAS BILDNING / TONTTIEN MUODOSTUMINEN

Tomt / Tontti	Fastighet / Kiinteistö	Del / Osa	Areal / Pinta-ala m2
1	287-401-5-8		1976
	287-401-14-0	x	954
2	287-401-5-9	x	1907

TOMTINDELNING **TONTTIJAKO**		**KRISTINESTAD** **1:1000** **KRISTIINANKAUPUNKI**	
Berör / ~~Berör inte~~ " jordregisterområde" Koskee / ~~Ei koske~~ " maarekisterialuetta"			
Detaljplanens Nr / Faststt. datum Asemakaavan N:o / Vahv. pvm	116 / 26.4.2010		
Räkn. Lask. TÖ Rit. Piirt. EG Gransk. Tark. TÖ	Baskartan godkände och tomtindelningen uppgjord av: Pohjakartan hyväksyi ja tonttijaon laati: KRS 29.10.2012 Lantm.ing. Maanm.ins. Tony Östersund	Stadsdel Kaupunginosa	10
		Kvarter Kortteli	1092
		Tomterna Tontit	1 - 2
Godkänd / Hyväksytty ikraft 14.01.2013		Ti Nr / Tj N:o	497

§ 53, YHK17 20.3.2019 17:00 / Pykälän liite: BILAGA_Tilläggsmark

LOMA-ASUNTOJEN MÄÄRÄALOJEN HINNAT KESÄKUUN 2019 JÄLKEEN

(TÖ/AJM)

Kaupunginvaltuusto päätti 9.11.2015 § 227:

1) Hyväksyä seuraavat perusteet loma-asuntojen määräalojen myynnille:
   a. kaupunginhallitus oikeutetaan vahvistamaan liitteessä lueteltujen loma-asuntojen määräalojen tai lohkottujen tonttien hinnat Maplefield Ab Oy:n ilmoittamien hintojen mukaisesti.
   b. asemakaavoittamattomilla alueilla myytävien määräalojen rajat ja pinta-alat ovat samat kuin vuokrasopimuksessa ilmoitetut. Ilmoitettu pinta-ala ei ole täsmällinen, vaan lopullinen pinta-ala vahvistetaan lohkomistoimituksessa. Eräissä tapauksissa alueen rajoja on tarkistettava olemassa olevat rakennukset huomioon ottaen ja kaupunginhallitus oikeutetaan tarkistamaan rajat. Ostajat voivat myös kaupan yhteydessä ja silloin kun se on mahdollista lunastaa määräalaan liittyviä alueita asemakaavan ulkopuolella.
   c. määräalaan rajautuvien lisäalueiden neliöhinta määräytyy siten, että kunkin määräalan hinnaksi tulee liitteessä mainittu, a-kohdan mukainen hinta jaettuna ko. määräalan pinta-alalla
   d. yllä mainittu määräala luovutetaan alueen 1.1.2015 voimaan astuneen vuokrasopimuksen mukaiselle hallintaoikeuden haltijalle tai hallintaoikeuden haltijan suostumuksella kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle
   e. muutoin kauppaan sovelletaan tavanomaisia kauppaehtoja (kauppakirjamalli liitteenä).

Kaupunginvaltuusto päätti 23.4.2018 § 31, että kaupunginvaltuuston päätöksen 9.11.2015 (§ 277) 1a ja 1c -kohdissa hyväksyttyjä hintaperusteita sovelletaan vuoden 2019 kesäkuun loppuun toteutettaviin kauppoihin; kaupunginvaltuusto päättää erikseen sen jälkeen myöhemmin tehtävien kauppojen hinnoittelusta, jolloin voidaan myös hyväksyä hinnankorotus.

Kaupunginvaltuusto päätti 23.4.2018 § 32, että yhdyskuntarakentamisen lautakunta päättää rakennustonttien ja loma-asuntojen vuokra-alueiden myynnistä valtuuston vahvistamien yleisten perusteiden mukaisesti.

Yhteensä 138 loma-asuntojen vuokratonttia on myyty ja 3 tontilla on myyntipäätös vuodelta 2019. Jäljellä on 120 tonttia, joista 40 osalta on päätetty, että niitä ei myydä kaavoitustilanteen vuoksi. Vuonna 2016 myytiin 56 tonttia, 2017 myytiin 29 tonttia. Vuonna 2018 myytiin 7 tonttia ja tähän mennessä vuonna 2019 on myyty yksi loma-asutustontti ja tehty kolme myyntipäätöstä.

Niistä 13 vuokratontista, joista on tehty valitus käräjäoikeuteen, on oikeusharkinnan kohteena hovioikeudessa enää ainoastaan yksi. Tämä johtuu siitä, että vuokralaisten asianajaja on tuomioistuimen arvion mukaan jättänyt valituksen liian myöhään 12 tapauksessa, minkä vuoksi käräjäoikeuden tuomio on saanut lainvoiman näiden osalta.

Hovioikeudessa vielä käsiteltävänä olevassa tapauksessa kaikki vaatimukset ovat voimassa, koska käräjäoikeuden tuomiosta valitettiin kaikilta osin; hinnoittelusta, vuokratasosta ja uuden vuokrasopimuksen voimaantulon ajankohdasta.

Tämän vuoksi kaikki on vielä auki, mitä tulee myymättömien vuokra-alueiden osalta lopulta sovellettaviin periaatteisiin. Koska kaupungin puolelta on tärkeää pyrkiä tasavertaiseen kohteluun, on päätetty, että mitään alueita ei myydä hinnoin, jotka poikkeavat kaupunginvaltuuston päätöksestä,

jonka pohjana on mm. Maplefieldin arviointi, ennen kuin hovioikeudelta on saatu lainvoimainen tuomio.

Hovioikeudella ei kuitenkaan ole mahdollisuutta korottaa käräjäoikeuden vahvistamaa hintaa tai maanvuokraa, koska ainoastaan kantaja valitti käräjäoikeuden tuomiosta. Asia ehditään mahdollisesti hyvällä onnella käsitellä tämän vuoden aikana.

Jäljellä on siis kolme vaihtoehtoa, hovioikeus vahvistaa käräjäoikeuden tuomion, hovioikeus laskee tontin hintaa ja /tai vuokraa ja/tai muuttaa uuden vuokrasuhteen soveltamisen aloittamisajankohtaa sekä mahdollisesti kumoaa ja palauttaa asian käräjäoikeuteen uutta käsittelyä varten, mikäli hovioikeus katsoo käräjäoikeuden syyllistyneen menettelyvirheeseen tai ylittäneen toimivaltansa.

Asemakaavaluonnos ”Karhusaaren asemakaavan muutos ja laajennus” käsiteltiin 4.3.2019 kaupunginhallituksessa. Ajankohtaisena olevan asemakaavan vaikutusalueen vuokralaisille voitaisiin vuoden 2019 loppuun saakka antaa mahdollisuus vielä lunastaa huvilatontit vahvistetuin hinnoin sekä lisämaa, mikäli tämä ei vaikeuta asemakaavan toteutusta. Tämän jälkeen tonteilla ja tonttimaalla tulee olla myyntikielto kaava-alueella, kunnes asemakaava on tullut voimaan ja tontit ovat saaneet uuden arvon. Näin myynti ja kiinteistönmuodostus eivät vaikeuta kaavoitusprosessia tai kaavan toteuttamista. Asemakaava tulee todennäköisesti korottamaan vapaa-ajan tonttien arvoa. Tämä merkitsee, että vapaa-ajan tonttinsa 31.12.2019 mennessä lunastaneet ilmeisesti hyötyvät tulevan asemakaavan mukanaan tuomasta arvon lisäyksestä. Kysymyksessä on kaikkiaan 14 kaava-alueen vapaa-ajan tonttia, jotka edelleen ovat vuokrasuhteessa.

Teknisen johtajan ehdotus

Yhdyskuntarakentamisen lautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää

1. että kaupunginvaltuuston yllä olevan päätöksen 9.11.2015 (§ 227) a- ja c -kohdassa hyväksyttyjä hintaperusteita sovelletaan 30.6.2020 mennessä toteutettaviin kauppoihin; kaupunginvaltuusto päättää erikseen sen jälkeen tehtäviin kauppoihin sovellettavasta hinnoittelusta, jolloin voidaan hyväksyä myös hinnankorotus.
2. 31.12.2019 alkaen ajankohtaisena olevan asemakaavan, *Karhusaaren asemakaavan muutos ja laajennus*, vaikutusalueella sijaitsevat vapaa-ajan tontit sekä lisämaa asetetaan myyntikieltoon kunnes asemakaava on hyväksytty ja astunut voimaan ja uudet hinnat alueelle vahvistettu.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

LOMA-ASUNTOJEN MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUSPERUSTEET ASEMAKAAVOITTAMATTOMILLA ALUEILLA SEKÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA

(Kaupunginvaltuusto 9.11.2015 § 227)

Kaupunginvaltuuston päätös:

Merkitään, että kokouksessa jaettiin alla siteerattu kirjallinen selostus liitteineen otsikossa mainitusta asiasta.

”Kaupunginhallituksen asettama huvilatoimikunta on valmistellut loma-asuntojen määräalojen luovutusehdot. Toimikunta on tilannut arvioinnin Maplefield Ab Oy, Erik Lönnfeldtiltä, joka on jättänyt 26.10.2015 päivätyn raporttinsa. Raportti oheistetaan. Toimikunta on varannut vuokralaisille mahdollisuuden ilmoittaa arviointiin vaikuttavat seikat.

Kaupunginvaltuusto päättää:

1) Hyväksyä seuraavat perusteet loma-asuntojen määräalojen myynnille:
   a. kaupunginhallitus oikeutetaan vahvistamaan liitteessä lueteltujen loma-asuntojen määräalojen tai lohkottujen tonttien hinnat Maplefield Ab Oy:n ilmoittamien hintojen mukaisesti.
   b. asemakaavoittamattomilla alueilla myytävien määräalojen rajat ja pinta-alat ovat samat kuin vuokrasopimuksessa ilmoitetut. Ilmoitettu pinta-ala ei ole täsmällinen, vaan lopullinen pinta-ala vahvistetaan lohkomistoimituksessa. Eräissä tapauksissa alueen rajoja on tarkistettava olemassa olevat rakennukset huomioon ottaen ja kaupunginhallitus oikeutetaan tarkistamaan rajat. Ostajat voivat myös kaupan yhteydessä ja silloin kun se on mahdollista lunastaa määräalaan liittyviä alueita asemakaavan ulkopuolella.
   c. määräalaan rajautuvien lisäalueiden neliöhinta määräytyy siten, että kunkin määräalan hinnaksi tulee liitteessä mainittu, a-kohdan mukainen hinta jaettuna ko. määräalan pinta-alalla
   d. yllä mainittu määräala luovutetaan alueen 1.1.2015 voimaan astuneen vuokrasopimuksen mukaiselle hallintaoikeuden haltijalle tai hallintaoikeuden haltijan suostumuksella kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle
   e. muutoin kauppaan sovelletaan tavanomaisia kauppaehtoja (kauppakirjamalli liitteenä).

2) että yllä 1a- ja 1c-kohdassa hyväksyttyä hintaa sovelletaan vuoden 2017 kesäkuun loppuun mennessä toteutettaviin kauppoihin; kaupunginvaltuusto päättää erikseen sen jälkeen tehtäviin kauppoihin sovellettavasta hinnoituksesta, jolloin voidaan hyväksyä myös hinnankorotus

   <u>Pöytäkirjamerkintä:</u> Kaupunginvaltuusto lausuu jo tässä vaiheessa, että kaupunki aikoo korottaa hintoja 5 %:lla 1.7.2017 alkaen.

Päätös:”

Merkitään, että seuraavat jäsenet poistuivat paikoiltaan, eivätkä osallistuneet asian käsittelyyn esteellisyyden takia: Patrick Ragnäs (osallisuusjäävi); Henrik Antfolk (intressijäävi); Mats Ingves (intressijäävi) ja Sari-Milla Ingves (intressijäävi) sekä, että varajäsenet Ingmar Rosenback, Jarl Nordman ja Peder Sahl tulivat kokoukseen Patrick Ragnäsin, Henrik Antfolkin ja Mats Ingveksen tilalle. Sari-Milla Ingveksen tilalla ei ollut varajäsentä.

Kaupunginvaltuuston ensimmäinen varapuheenjohtaja Mikael Perjus siirtyi puheenjohtajaksi Patrick Ragnäsin ollessa esteellinen.

Puheenjohtaja Mikael Perjus määräsi, että kaupunginvaltuusto pitää n. 15 minuutin neuvottelutauon.
Neuvottelutauon (klo 17.14-17.36) päätyttyä puheenjohtaja Mikael Perjus määräsi, ottaen huomioon sen, että neuvotteluja ei ollut saatu päätökseen, että kaupunginvaltuusto pitää vielä n. 15 minuutin neuvottelutauon.

Neuvottelutauon (klo 17.37-17.55) päätyttyä puheenjohtaja Mikael Perjus totesi jaettuun selostukseen viitaten, että asia käsitellään kohdittain.

Kohdat 1) ja 1a.
Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Åsa Blomstedt ehdotti Anna-Lena af Hällströmin kannattamana, että kaupunginvaltuusto hyväksyisi kohdat 1 ja 1a seuraavasti:

1) hyväksyä seuraavat perusteet loma-asuntojen määräalojen myynnille:
    a. kaupunginhallitus oikeutetaan vahvistamaan liitteessä lueteltujen loma-asuntojen määräalojen tai lohkottujen tonttien hinnat Maplefield Ab Oy:n ilmoittamien hintojen mukaisesti.

Mikael Perjus ehdotti Nina Jolkkonen-Poranderin kannattamana, että kaupunginvaltuusto hyväksyisi ehdotuksen lisäyksellä ja hyväksyisi kohdat 1 ja 1a seuraavasti:

1) hyväksyä seuraavat perusteet loma-asuntojen määräalojen myynnille:
    a. kaupunginhallitus oikeutetaan neuvottelemaan ja vahvistamaan liitteessä lueteltujen loma-asuntojen määräalojen tai lohkottujen tonttien hinnat Maplefield Ab Oy:n ilmoittamien hintojen mukaisesti.

Kohtia 1 ja 1 a koskevan keskustelun päätyttyä Mikael Perjus totesi, että kaksi kannatettua ehdotusta oli annettu - Åsa Blomstedtin ehdotus, jota Anna-Lena af Hällström oli kannattanut, ja Mikael Perjuksen ehdotus, jota Nina Jolkkonen-Porander oli kannattanut.

Puheenjohtaja Mikael Perjus ehdotti, että kaupunginvaltuusto äänestäisi nimenhuudon avulla ehdotuksista siten, että Åsa Blomstedtin ehdotusta kannattavat jäsenet äänestävä Jaa ja Mikael Perjuksen ehdotusta kannattavat jäsenet äänestävät Ei.
Ehdotettu äänestysmenettely hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestyksessä annettiin seuraavat äänet:

Jaa-ääniä 18 (kahdeksantoista) kpl
Ei-ääniä: 8 (kahdeksan) kpl
Kukaan ei pidättäytynyt äänestämästä.

Puheenjohtaja Mikael Perjus totesi kaupunginvaltuuston äänestämällä päättäneen kohdissa 1 ja 1a Åsa Blomstedtin ehdotuksen mukaisesti.

Kohta 1b.

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Åsa Blomstedt ehdotti Anna-Lena af Hällströmin kannattamana, että kaupunginvaltuusto hyväksyisi kohdan 1b seuraavasti:

b. asemakaavoittamattomilla alueilla myytävien määräalojen rajat ja pinta-alat ovat samat kuin vuokrasopimuksessa ilmoitetut. Ilmoitettu pinta-ala ei ole täsmällinen, vaan lopullinen pinta-ala vahvistetaan lohkomistoimituksessa. Eräissä tapauksissa alueen rajoja on tarkistettava olemassa olevat rakennukset huomioon ottaen ja kaupunginhallitus oikeutetaan tarkistamaan rajat. Ostajat voivat myös kaupan yhteydessä ja silloin kun se on mahdollista lunastaa määräalaan liittyviä alueita asemakaavan ulkopuolella.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja Mikael Perjus totesi kaupunginvaltuuston yksimielisesti päättäneen kohdassa 1b Åsa Blomstedtin ehdotuksen mukaisesti.

Kohta 1c.
Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Åsa Blomstedt ehdotti Anna-Lena af Hällströmin kannattamana, että kaupunginvaltuusto hyväksyisi kohdan 1c seuraavasti:

c. määräalaan rajautuvien lisäalueiden neliöhinta määräytyy siten, että kunkin määräalan hinnaksi tulee liitteessä mainittu, a-kohdan mukainen hinta jaettuna ko. määräalan pinta-alalla

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja Mikael Perjus totesi kaupunginvaltuuston yksimielisesti päättäneen kohdassa 1c Åsa Blomstedtin ehdotuksen mukaisesti.

Kohta 1d.
Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Åsa Blomstedt ehdotti Anna-Lena af Hällströmin kannattamana, että kaupunginvaltuusto hyväksyisi kohdan 1d seuraavasti:

d. yllä mainittu määräala luovutetaan alueen 1.1.2015 voimaan astuneen vuokrasopimuksen mukaiselle hallintaoikeuden haltijalle tai hallintaoikeuden haltijan suostumuksella kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja Mikael Perjus totesi kaupunginvaltuuston yksimielisesti päättäneen kohdassa 1d Åsa Blomstedtin ehdotuksen mukaisesti.

Kohta 1e.
Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Åsa Blomstedt ehdotti Anna-Lena af Hällströmin kannattamana, että kaupunginvaltuusto hyväksyisi kohdan 1e seuraavasti:

e. muutoin kauppaan sovelletaan tavanomaisia kauppaehtoja (kauppakirjamalli liitteenä).

Nina Jolkkonen-Porander ehdotti, että kaupunginvaltuusto päättäisi, että luovutusten yhteydessä otettaisiin huomioon vuonna 2015 maksetut vuokramaksut.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja Mikael Perjus totesi, että kaksi ehdotusta oli annettu. Åsa Blomstedtin ehdotus, jota Anna-Lena af Hällström oli kannattanut ja Nina Jolkkonen-Poranderin ehdotus. Koska Nina Jolkkonen-Poranderin ehdotusta ei ollut kannatettu, se raukeaa. Puheenjohtaja Mikael Perjus totesi kaupunginvaltuuston päättäneen kohdassa 1e Åsa Blomstedtin ehdotuksen mukaisesti.

Kohta 2)
Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Åsa Blomstedt ehdotti Anna-Lena af Hällströmin kannattamana, että kaupunginvaltuusto hyväksyisi kohdan 2) seuraavasti:

2) että yllä 1a- ja 1c-kohdassa hyväksyttyä hintaa sovelletaan vuoden 2017 kesäkuun loppuun mennessä toteutettaviin kauppoihin; kaupunginvaltuusto päättää erikseen sen jälkeen tehtäviin kauppoihin sovellettavasta hinnoituksesta, jolloin voidaan hyväksyä myös hinnankorotus.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja Mikael Perjus totesi kaupunginvaltuuston yksimielisesti päättäneen kohdassa 2) Åsa Blomstedtin ehdotuksen mukaisesti.

Pöytäkirjamerkintä
Mikael Perjus ehdotti Sture Riissasen kannattamana, että kaupunginvaltuusto hyväksyisi seuraavan pöytäkirjamerkinnän:

Pöytäkirjamerkintä: Kaupunginvaltuusto lausuu jo tässä vaiheessa, että kaupunki aikoo korottaa hintoja 5 %:lla 1.7.2017 alkaen.

Merkitään, että Nina Jolkkonen-Porander piti puheenvuoron keskustelun aikana.

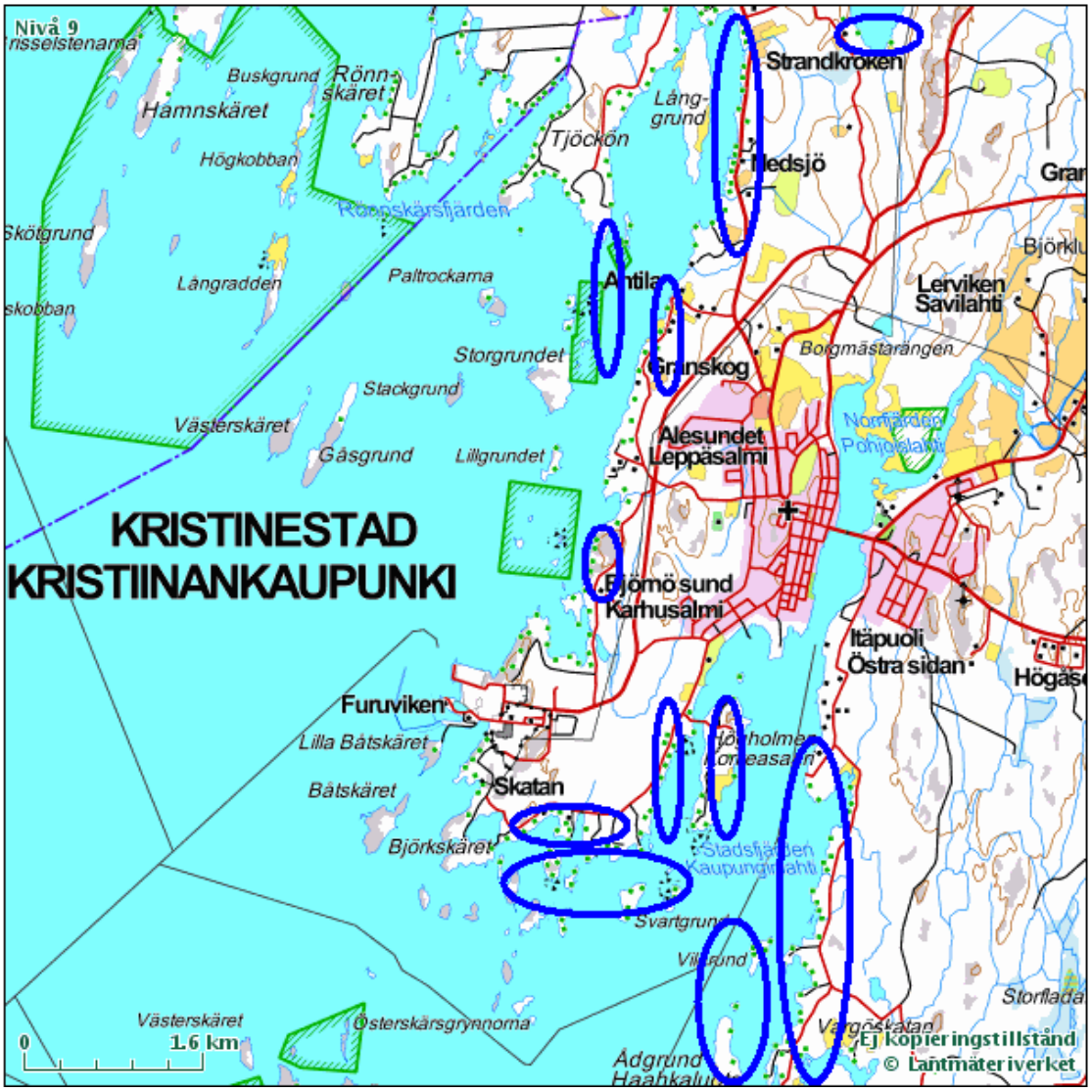
Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja Mikael Perjus totesi, että kaupunginvaltuusto on yksimielisesti päättänyt hyväksyä Mikael Perjuksen ehdottaman pöytäkirjamerkinnän.

Paavo Rantala, Mikael Perjus, Nina Jolkkonen-Porander ja Marianne Salo-Tuisku ilmoittivat eriävän mielipiteen päätöksen kohtaan 1a.
Liite § 227

_____

ARVIOKIRJA

KRISTIINANKAUPUNGIN HUVILATONTIT



26.10.2015

Erik Lönnfeldt, Maplefield Oy Ab

Sisältö

1. ARVIOINTIKOHDE 3
2. TOIMEKSIANTO JA ARVION TARKOITUS 3
3. ARVION TIETOLÄHTEET 4
4. ARVIOSSA KÄYTETYT OLETUKSET 4
5. KOHDEALUEIDEN KUVAUS 5
5.1 A Länsirannikontie 5
5.2 B Korkeasaari 5
5.3 C Skatantie Pohjoinen 6
5.4 D Skatantie Länsi 6
5.5 E Karhusalmi 6
5.6 F Skrattnäsintie 7
5.7 G Suurjärvi 7
5.8 H Saaritontit Länsirannikontie 8
5.9 I Saaritontit Skatantie 8
5.10 J Saaritontit Antila 8
5.11 K Antila 9
6. RANTATONTTIEN MARKKINAT 9
7. TONTTIHINTOIHIN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT 11
8. METODIIKKA - PERUSTONTTI 12
9. VERTAILUKAUPAT 13
10. KÄYTETYT KORJAUSKERTOIMET 15
11. VERTAILUKAUPPOJEN KORJAUS 16
12. BENCHMARK KOSKIEN MUITA HINTAHAVAINTOJA 16
13. MARKKINA-ARVO 17

1. ARVIOINTIKOHDE

Huvilatontteja Kristiinankaupungissa (184kpl)

Sijainti:	A) Länsirannikontie (48 kpl tontteja)
	B) Korkeasaari (16 kpl)
	C) Skatantie Pohjoinen (16 kpl)
	D) Skatantie Länsi (20 kpl)
	E) Karhusalmi (10 kpl)
	F) Skrattnäsintie (25 kpl)
	G) Suurjärvi (2 kpl)
	H) Saaritontit Länsirannikontie (11 kpl)
	I) Saaritontit Skatantie (13 kpl)
	J) Saaritontit Antila (4 kpl)
	K) Antila (19 kpl)
Kohteen käyttötarkoitus:	Lomarakennuspaikkoja (pääosin)

2. TOIMEKSIANTO JA ARVION TARKOITUS

Arvion tarkoituksena on määrittää arviokohteen markkina-arvo. Kohteena on Kristiinankaupungin omistamia rantarakennuspaikkoja (184 kpl), arviossa myös käytetty nimike ”tontit”, jotka sijaitsevat lahjoitusmaalla Kristiinankaupungissa.

Työssä on määritetty kohteen **markkina-arvo**, joka määritellään arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvoajankohtana vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa.

Markkina-arvo perustuu kohteen parhaaseen ja tuottavimpaan käyttöön, joka on fyysisesti mahdollinen, harkittu, laillinen, taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja johtaa korkeimpaan mahdolliseen arvoon.

Arvio täyttää auktorisoidun arvioijan **vaatimukset,** ns. AKA-arvio, Suomen Kiinteistöarviointi-yhdistyksen (SKAY) eettiset säännöt sekä IVS:n (International Valuation Standards) vaatimukset.

Arvio perustuu **kokemusperäiseen vertailuhintamenetelmään**, joka on kauppa-arvomenetelmän muunnelma.

Arvio **perustuu** kaikkien 184 arviokohteen ja 23 vertailukohteen (josta 14 ovat edustavat) katselmukseen ja valokuvaukseen, tilaajalta, maanvuokralaisilta (tilaajan kautta), julkisista rekistereistä, yms. saatuihin tietoihin koskien arvion kohdetta, vertailukohteita sekä markkinatietoihin. Arvio perustuu suurelta osin tilaajalta saatuihin tietoihin, joiden oikellisuutta ei erikseen ole tarkistettu. Erik Lönnfeldt on 25.-27.9.2015 arvio- ja vertailukohteissa suorittanut **katselmuksen** lähes normaalilla vedenkorkeudella.

Arvio on laadittu kaupungin **sisäiseen käyttöön** ja arvoajankohta on **lokakuu 2015**. Työ on tehty tilaajalle vain edellä mainittua käyttötarkoitusta varten ja muu käyttö edellyyttää arvioijan erillistä lupaa.

3. ARVION TIETOLÄHTEET

M.m. seuraavat tietolähteet on käytetty arviossa:

- Kaupungilta saadut tiedot
    - Rakennuspaikkojen/vuokra-alueiden pinta-alat
    - Kantakarttaote rakennuskäyrineen
    - Infrarakennetietoja, yms.
    - Eräiden rantatonttien kauppahintatietoja
    - Rantayleiskaavojen ja asemakaavojen otteita (arviossa ei ole kuvattu kaavojen sisältö yksityiskohtaisella tasolla)
- Maanmittauslaitokselta saadut tiedot
    - Kauppahintarekisterin ja kiinteistötietojärjestelmän tietoja
    - Julk. nro 96: Haja-asuntotontin kauppa-arvo (Risto Peltola – Juhani Väänänen 2005)
    - Julkaisu nro 69: Omarantaisten rakentamattomien lomarakennuspaikkojen hinta ja hintaindeksit Suomessa 1982-1990 (Olavi Myhrberg, Tuomo Heinonen ja Juhani Väänänen 1991)

      Julkaisut Kiinteistöjen kauppahintatilastot 2008-2014 och 1.1-30.6.2015
    - Selvitys nro 2/2010: Korjauskertoimet asunto- ja loma-asuntotontin arvioinnissa
    - Muita Maanmittauslaitoksen julkaisuja
    - Puhelinhaastattelu 13.10.2015, Juhani Väänänen, Maanmittauslaitos
- Uudenmaan maanmittaustoimisto. Maankäyttö 4/2009. Uutta tietoa saari- ja mannertontin hintasuhteesta. Helka-Marja Kohonen ja Pekka Nurmikari 2009.
- Muita julkisia tietoja
- Arviomiehen tiedot ja kokemukset kiinteistömarkkinoista, arviointikokemus (n. 7.000 arviointikohteen kirjalliset arviot)

4. ARVIOSSA KÄYTETYT OLETUKSET

Markkina-arvion lähtökohta on, että kohde myydään rasituksista (esim. käyttöoikeuksista) vapaana, että maaperässä ei ole saasteita, kohde on rakentamaton ja koskematon sekä on ulottuvuudeltaan ja pinta-altaan huvilatontti- ja asemakaavakarttojen mukainen. Arviossa on käyetty kupungilta saadut pinta-alat. Toimeksiantajan pyynnöstä ei ole huomioitu:

- Rakennuspaikkoja koskevia maanvuokrasopimuksia
- (maanvuokralaisten) rakennuspaikoille suoritettuja parannustoimenpiteitä
- Maanvuokralaisten rakennuspaikoille rakennettuja ja omistamia rakennuksia ja rakennelmia

Toimeksiantajalta saadun tiedon mukaan, arviokohteen omistaja on kaupunki. Suurin osa rakennuspaikoista on vuokrattu yli 50 vuotta ja suurin osa maanvuokralaisilta on suorittanut parannustoimenpiteitä kuten rannan ruoppauksia, tonttien nostoja ja kuivatuksia sekä liittymä-/tonttiteiden rakentamista kaupungin tai valtion ylläpitämille teille.

5. KOHDEALUEIDEN KUVAUS

Jokaisen kohdealueen kaavoitustilanne, sijainti, häiriötekijöitä, infrarakenne, palvelut ja maastomuodot kuvataan lyhyesti.

5.1 KOHDEALUE **A. LÄNSIRANNIKONTIE (48 kpl tonttia)**

Vahvistetun rantayleiskaavan ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kunkin tontin kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m^2.

Kohde sijaitsee Kaupunginlahden itäpuolella n. 3-5,5km torin eteläpuolella pääosin Länsirannikontien länsipuolella Vargöskatanista etelässä Romarvikeniin pohjoisessa (n. 8-10,5km VT 8:n länsipuolella). Tontit sijaitsevat pääosin yhdessä rivissä meren äärellä. Tontit avautuvat pääosin länteen päin, lukuunottamatta Vargöskatanissa olevien 5 tontin osalta, jotka avautuvat itään kaislikkoiselle lahdelle päin. Vargöskatanissa myös 5 tonttia sijaitsee kapean ja kokonaan muokatun lahden varrella joka avautuu lähinnä etelään. Teiden lisäksi häiriötekijöitä ovat mm. Karhusaaren voimalaitos ja nykyiset tuulimyllyt n. 3,5km luoteeseen, jotka näkyvät monille tonteille. Veden laatuun vaikuttavat Tiukanjoen suu n. 3,5-6km pohjoiseen, Lapväärtinjoen suu n. 3,5-6km etelään ja mahdollisesti myös 4 kalaviljelyslaitosta n. 3,5km länteen. Karhusaareen suunnitellaan myös 7 isompaa tuulimyllyä. Veden kierto on monessa paikassa suhteellisen rajallista, vaikka avomeri alkaa n. 4,5km lännessä.

Kohdealueelle tulee autotie, joka lukuunottamatta liittymäteitä sekä n. 1km pätkä Vargöskatanilla on julkinen (kaupungin/valtion). Kristiinankaupungin keskustassa on hyvä kunnallinen ja kaupallinen palvelutaso.

Tontit ovat alavia. Vain Grötgrund nimisellä niemellä ja alueen pohjoisosassa tontit ovat huomattavin osin >2m merenpinnan yläpuolella. Muutamilla tonteilla näillä alueilla on myös avokallioita. Rantavesi on matala ja vaatii melkein aina pitkää ruoppausta.

5.2 KOHDEALUE **B. KORKEASAARI (16 kpl tonttia)**

Vahvistetun rantayleiskaavan ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kunkin tontin kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m^2.

Kohde sijaitsee Korkeasaarella Kaupunginlahden länsipuolella n. 2,5-3,5km torin lounaispuolella (n. 8-9km VT 8:n länsipuolella). Tontit sijaitsevat yhdessä rivissä meren äärellä ja avautuvat kaikkiin ilmasuuntiin. Teiden lisäksi häiriötekijöitä ovat mm. Karhusaaren voimalaitos ja nykyiset tuulimyllyt n. 1,5km länteen, jotka näkyvät/kuuluvat osalle tonteille. Veden laatuun vaikuttavat Tiukanjoen suu n. 3-4km koilliseen, Lapväärtinjoen suu n. 5,5-6,5km kaakkoon ja mahdollisesti myös 4 kalaviljelyslaitosta n. 2-3km lounaaseen. Karhusaareen suunnitellaan myös 7 isompaa tuulimyllyä, lähin runsaan kilometrin etäisyydellä muutamista tonteista. Veden kierto on monessa paikassa suhteellisen rajallista ja Korkeasaaren sillan pohjoispuolella lähes olematon. Avomeri alkaa n. 3km lounaaseen.

Kohdealueelle tulee autotie, joka Skatantieltä on julkinen (kaupungin/valtion) ja Korkeasaarella yksityinen. Kristiinankaupungin keskustassa on hyvä kunnallinen ja kaupallinen palvelutaso. N. 0,3km Korkeasaaresta luoteeseen on kunnallinen uimaranta ja retkeilyalue. Saaren koillisrannalla on purjehdusseuran alue ja paviljonki.

Tontit ovat korkeita. Vain alueen eteläosassa on tontteja, joiden korkeusasema huomattavin osin on <2m merenpinnan yläpuolella. Rantavesi on pääosin matala (lännessä ja luoteessa erittäin matala) ja vaatii melkein aina pitkää ruoppausta.

5.3 KOHDEALUE **C. SKATANTIE POHJOINEN (16 kpl tonttia)**

Vahvistetun rantayleiskaavan ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kunkin tontin kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m^2 (RA) tai tehokkusluku e=0.15 (AO). Asemakaava on lisärakentamisen edellytys.

Kohde sijaitsee Korkeasaarensalmen länsipuolella n. 2,5-3,5km torin lounaispuolella pääosin Skatanintien itäpuolella alkaen hieman Korkeasaaren sillan pohjoispuolelta aina Kaninsaaren alkuosaan etelässä (n. 8-9km VT 8:n länsipuolella). Tontit sijaitsevat pääosin yhdessä rivissä meren äärellä ja avautuvat pääosin itään. Teiden lisäksi häiriötekijöitä ovat mm. Karhusaaren voimalaitos ja nykyiset tuulimyllyt n. 1,5km länteen, jotka kuuluvat osalle tonteille. Veden laatuun vaikuttavat Tiukanjoen suu n. 3-4km koilliseen, Lapväärtinjoen suu n. 5,5-6,5km kaakkoon ja mahdollisesti myös 4 kalaviljelyslaitosta n. 1,5-2,5km lounaaseen. Karhusaareen suunnitellaan myös 7 isompaa tuulimyllyä, lähin runsaan puolen kilometrin etäisyydellä muutamista tonteista. Veden kierto on monessa paikassa suhteellisen rajallista ja Korkeasaaren sillan lähellä lähes olematon. Avomeri alkaa n. 2,5km lounaaseen.

Kohdealueelle tulee autotie, joka lukuunottamatta liittymäteitä on julkinen (kaupungin/valtion). Kristiinankaupungin keskustassa on hyvä kunnallinen ja kaupallinen palvelutaso.

Tontit ovat alavia. Vain alueen eteläosassa on tontteja, joiden korkeusasema huomattavin osin on >2m merenpinnan yläpuolella. Rantavesi on matala ja vaatii melkein aina pitkää ruoppausta.

5.4 KOHDEALUE **D. SKATANTIE LÄNSI (20 kpl tonttia)**

Vahvistetun rantayleiskaavan ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kunkin tontin kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m^2 (RA) tai tehokkusluku e=0.15 (AO ja AT). Asemakaava on lisärakentamisen edellytys.

Kohde sijaitsee n. 3,5-4,5km torin lounaispuolella Skatanintien eteläpuolella Kaninsaarelta idässä Björkskäretiin lännessä (n. 9-10km VT 8:n länsipuolella). Tontit sijaitsevat pääosin yhdessä rivissä meren äärellä ja avautuvat pääosin etelään tai länteen. Teiden lisäksi häiriötekijöitä ovat mm. Karhusaaren voimalaitos ja nykyiset tuulimyllyt n. 0,7-1,5km pohjoiseen/luoteeseen, jotka näkyvät/kuuluvat osalle tonteille. Veden laatuun vaikuttavat Tiukanjoen suu n. 4-5km koilliseen, Lapväärtinjoen suu n. 5,5-6,5km kaakkoon ja myös 4 kalaviljelyslaitosta n. 0,5-1,5km etelään/lounaaseen. Karhusaareen suunnitellaan myös 7 isompaa tuulimyllyä, lähin vajaan puolen kilometrin etäisyydellä muutamista tonteista. Veden kierto on monessa paikassa suhteellisen rajallista. Avomeri alkaa n. 1,5-2,0km lounaaseen.

Kohdealueelle tulee autotie, joka lukuunottamatta liittymäteitä on julkinen (kaupungin/valtion). Kristiinankaupungin keskustassa on hyvä kunnallinen ja kaupallinen palvelutaso. Alueella on kunnallinen pienvenesatama.

Tontit ovat osittain suhteellisen korkeita, varsinkin Lingonskärstien varrella. Suurin osa tonteista on lähes kokonaan >2m merenpinnan yläpuolella. Muutamia avokallioalueitakin löytyy. Rantavesi on varsin matala ja vaatii melkein aina varsin pitkää ruoppausta.

5.5 KOHDEALUE **E. KARHUSALMI (10 kpl tonttia)**

Vahvistetun rantayleiskaavan ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kunkin tontin kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m^2.

Kohde sijaitsee n. 2,5km torin lounaispuolella Kaislalahdentien länsipuolella (n. 8,5km VT 8:n länsipuolella Lålbyn kohdalla). Yhteys koilliseen VT 8:lle Tiukan kohdalla

Karhusaarentien/Kristiinankaupungintien kautta on hieman lyhyempi ja huomattavasti nopeampi. Tontit sijaitsevat yhdessä rivissä meren äärellä ja avautuvat länteen. Teiden lisäksi häiriötekijöitä ovat mm. Karhusaaren voimalaitos ja nykyiset tuulimyllyt n. 1,5km lounaaseen, jotka näkyvät/kuuluvat osalle tonteille. Veden laatuun voi vaikuttaa puhdistamon putki joka loppuu runsaan kilometrin lounaaseen sekä linnunsuojelualue n. 0,4km länteen. Karhusaareen suunnitellaan myös 7 isompaa tuulimyllyä, lähin 1,5km etäisyydellä muutamista tonteista. Veden kierto on suhteellisen hyvä. Avomeri alkaa n. 0,5km lounaaseen.

Kohdealueelle tulee autotie, joka lukuunottamatta liittymäteitä on julkinen (kaupungin/valtion). Kristiinankaupungin keskustassa on hyvä kunnallinen ja kaupallinen palvelutaso. Leppäsalmella pohjoisessa on kesäkioski.

Tontit ovat hyvin korkeat ja pääosin avokalliopohjaiset. Suurin osa tonteista on lähes kokonaan >2m merenpinnan yläpuolella. Monia avokallioalueitakin löytyy. Rantavesi on varsin syvä ja vaatii pääosin varsin vähäistä ruoppausta.

5.6 KOHDEALUE **F. SKRATTNÄSINTIE (25 kpl tonttia)**

Vahvistetun rantayleiskaavan ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kunkin tontin kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m^2.

Kohde sijaitsee n. 3,5-5,5km torin pohjoispuolella pääosin Skrattnäsintien länsipuolella. Yhteys itään (n. 6,5-8,5km) VT 8:lle Tiukan kohdalla Karhusaarentien/Kristiinankaupungintien kautta on varsin nopea ja hyvä. Tontit sijaitsevat pääosin yhdessä rivissä meren äärellä ja avautuvat länteen (2 pohjoisinta tonttia etelään). Teiden (vilkas liikenne) lisäksi häiriötekijöitä ovat mm. Karhusaaren voimalaitos ja nykyiset tuulimyllyt n. 4-6km lounaaseen, jotka näkyvät osalle tonteille. Karhusaareen suunnitellaan myös 7 isompaa tuulimyllyä. Veden vaihtuvuus on suhteellisen hyvä alueen eteläosassa, mutta lähes olematon pohjoisessa. Avomeri alkaa n. 3-5km lounaaseen.

Kohdealueelle tulee autotie, joka lukuunottamatta liittymäteitä on julkinen (kaupungin/valtion). Eteläisimmät tontit ovat mahdollisesti liitettävissä kunnallistekniikkaan jos kunnallistekniikka vedetään Antila-alueen pohjoisimmille tonteille. Kristiinankaupungin keskustassa on hyvä kunnallinen ja kaupallinen palvelutaso. Alueen eteläosassa on ravirata.

Tontit ovat hyvin alavat. Lähes kaikki tontit ovat kokonaan <2m merenpinnan yläpuolella. Rantavesi on varsin matala ja muuttuu yhä matalammaksi alueen pohjoisosassa ja vaatii pääosin varsin pitkää ruoppausta.

5.7 KOHDEALUE **G. SUURJÄRVI (2 kpl tonttia)**

Vahvistetun rantayleiskaavan ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kunkin tontin kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m^2.

Kohde sijaitsee Suurjärven (n. 2km pitkä ja 0,5km leveä) varrella n. 5km torin pohjoispuolella. Yhteys itään (n. 6km) VT 8:lle Tiukan kohdalla on varsin nopea ja hyvä. Tontit sijaitsevat järven itä- ja länsipuolella. Häiriötekijöitä ovat mm. ampumarata ja moottorirata n. 1,5km säteellä sekä läntisen tontin osalta Närpiön tuulimyllyt. Uusia tuulimyllyjä on myös suunnitteilla.

Kohdealueelle tulee autotie, joka lukuunottamatta liittymäteitä (pitkä itäisen tontin osalta) on julkinen (kaupungin/valtion). Kristiinankaupungin keskustassa on hyvä kunnallinen ja kaupallinen palvelutaso.

Läntinen tontti on korkea ja itäinen matalampi. Rantavesi vaikuttaa matalalta.

5.8 KOHDEALUE **H. SAARITONTIT LÄNSIRANNIKONTIE (11 kpl tonttia)**

Vahvistetun rantayleiskaavan ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kunkin tontin kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m^2.

Kohde sijaitsee saarilla **Ådgrund, Ådgrundsgrynnan ja Vilgrund** Kaupunginlahden eteläosassa n. 4,5-5,5km torin eteläpuolella (n. 9-10,5km VT 8:n länsipuolella). Ådgrundsgrynnanilla oleva tontti hallitsee koko saaren. Tontit avautuvat kaikkiin ilmasuuntiin. Häiriötekijöitä ovat mm. Karhusaaren voimalaitos ja nykyiset tuulimyllyt n. 3km luoteeseen, jotka näkyvät monille tonteille. Veden laatuun vaikuttavat Tiukanjoen suu n. 5-6km pohjoiseen, Lapväärtinjoen suu n. 3,5-4,5km etelään ja mahdollisesti myös 4 kalaviljelyslaitosta n. 3km länteen. Karhusaareen suunnitellaan myös 7 isompaa tuulimyllyä. Veden kierto on monessa paikassa suhteellisen rajallista, vaikka avomeri alkaa n. 4km lännessä.

Vargöskatanilla on n. 0,5km etäisyydellä pääosin suojaisalla venematkalla pari yksitystä pienevenesatamaa. Kaupungin satamat ovat keskustan tuntumassa. Kristiinankaupungin keskustassa on hyvä kunnallinen ja kaupallinen palvelutaso.

Tontit ovat hyvin alavia ja tontit ovat melkein kokonaan <2m merenpinnan yläpuolella. Muutamilla tonteilla näillä alueilla on myös avokallioita. Rantavesi on osittain matala ja vaatii melkein aina pitkää ruoppausta.

5.9 KOHDEALUE **I. SAARITONTIT SKATANTIE (13 kpl tonttia)**

Vahvistetun rantayleiskaavan ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kunkin tontin kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m^2.

Kohde sijaitsee saarilla **Svartstenarna, Svartgrund, Stickelgrund, Lingonskäret och Granskäret** Skatanin eteläpuoella n. 4-5km torin lounaispuolella (n. 9,5-10,5km VT 8:n länsipuolella). Tontit avautuvat kaikkiin ilmansuuntiin. Häiriötekijöitä ovat mm. Karhusaaren voimalaitos ja nykyiset tuulimyllyt n. 1,5-2,5km pohjoiseen, jotka näkyvät/kuuluvat suurelle osalle tonteille. Veden laatuun vaikuttavat Tiukanjoen suu n. 4,5-5,4km koilliseen, Lapväärtinjoen suu n. 6-6,5km kaakkoon ja myös 4 kalaviljelyslaitosta n. 0,2-1,5km lounaaseen/länteen. Karhusaareen suunnitellaan myös 7 isompaa tuulimyllyä, lähin n. 1km etäisyydellä muutamista tonteista. Veden kierto on monessa paikassa suhteellisen rajallista. Avomeri alkaa n. 1-1,5km lounaaseen.

Skatalle on 0,5-1,0km etäisyydellä pääosin suojaisa venematka kaupungin pienvenesatamalle. Kristiinankaupungin keskustassa on hyvä kunnallinen ja kaupallinen palvelutaso.

Tontit ovat hyvin alavat ja ovat lähes kokonaan <2m merenpinnan yläpuolella, lukuunottamatta Svartgrundetilla ja etenkin Granskäretillä missä ne ovat korkeampia. Muutamia avokallioalueitakin löytyy. Rantavesi on varsin matala ja vaatii melkein aina ruoppausta.

5.10 KOHDEALUE **J. SAARITONTIT ANTILA (4 kpl tonttia)**

Vahvistetun rantayleiskaavan ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kunkin tontin kokonaisrakennusoikeus on 150 k-m^2. Smågrundenilla lisärakentaminen vaatii ELY-keskuksen lausuntoa.

Kohde sijaitsee saarilla **Lillgrundet, Smågrunden sekä Bocken och Geten** Leppäsalmen/Antilan länsipuolella n. 3,5-4km torin länsi-/luoteispuolella ja n. 6,5-7km VT 8:n länsipuolella. Tontit avautuvat kaikkiin ilmasuuntiin ja muodostavat lukuunottamatta Lillgrundet oman saaren hallintoalueen. Häiriötekijöitä ovat mm. Karhusaaren voimalaitos ja nykyiset tuulimyllyt n. 3-4km etelään, jotka näkyvät/kuuluvat suurelle osalle tonteille. Veden laatuun vaikuttavat linnunsuojelualueet

etenkin Smågrundenin kohdalla. Karhusaareen suunnitellaan myös 7 isompaa tuulimyllyä, lähin n. 3km alueelta. Veden vaihtuvuus on suhteellisen hyvä. Avomeri alkaa n. 1,5-3km lounaaseen.

Antilan ja Leppäsalmen alueella on yksityisiä pienvenesatamia 0,5-0,7km etäisyydellä pääosin suhteellisen suojaisalla venematkalla. Kristiinankaupungin keskustassa on hyvä kunnallinen ja kaupallinen palvelutaso. Leppäsalmella on kesäkioski.

Tontit ovat varsin alavat ja tontit sijaitsevat osittain <2m merenpinnan yläpuolella. Smågrundenilla on myös avokalliota. Rantavesi on pääosin varsin matala ja vaatii jonkin verran ruoppausta.

5.11 KOHDEALUE **K. ANTILA (19 kpl tonttia)**

Vahvistetun asemakaavan tonttikohtaiset tehokkuusluvut ovat e=0.10-0.15, mikä antaa merkittävän rakennusoikeuden.

Kohde sijaitsee n. 3-3,5km torin luoteispuolella pääosin Antilantie/Riihipelllontie länsipuolella, yhteys koilliseen (6km) VT 8:lle Tiukan kohdalla Karhusaarentien/Kristiinankaupungintien kautta on nopea ja hyvä. Tontit sijaitsevat yhdessä/kahdessa rivissä meren äärellä ja avautuvat länteen. Teiden lisäksi häiriötekijöitä ovat mm. Karhusaaren voimalaitos ja nykyiset tuulimyllyt n. 3,5km lounaaseen, jotka näkyvät/kuuluvat osalle tonteille. Veden laatuun vaikuttaa linnunsuojelualue n. 0,4km länteen. Karhusaareen suunnitellaan myös 7 isompaa tuulimyllyä, lähin 3,5km etäisyydellä muutamista tonteista. Veden kierto on suhteellisen hyvä. Avomeri alkaa n. 2,5km länteen.

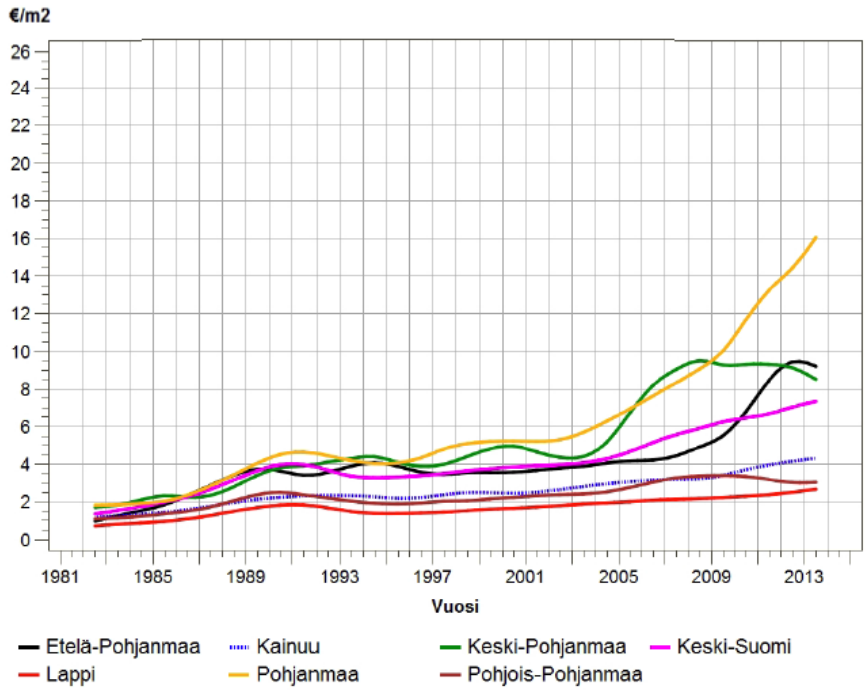
Kohdealueelle tulee autotie, joka lukuunottamatta liittymäteitä on julkinen (kaupungin/valtion). Alueella on kunnallistekniikka lukuunottamatta Riihipellontien tonteilla, jotka kuitenkin todennäköisesti ovat liitettävissä kunnallistekniikkaan mikäli mielenkiintoa löytyy. Kristiinan-kaupungin keskustassa on hyvä kunnallinen ja kaupallinen palvelutaso ja alueella on uimaranta ja yksityinen pienvenesatama. Leppäsalmella etelässä on kesäkioski.

Tontit ovat hyvin alavat. Suurin osa tonteista on lähes kokonaan <2m merenpinnan yläpuolella. Rantavesi on varsin syvä ja vaatii pääosin varsin vähäistä ruoppausta.

6. RANTATONTTIEN MARKKINAT

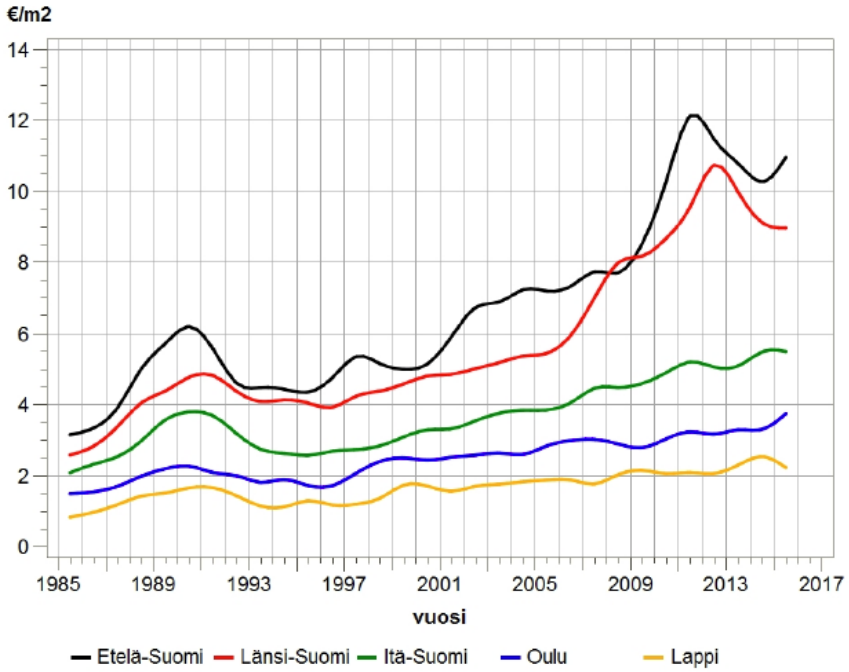
Pohjanmaan maakunnan lomarakennuspaikkojen hintakehitys on viime vuosina ollut vaihteleva. Kysyntä on ollut voimakasta ja hinnat nousivat ja saavuttivat huippunsa arviolta 2013. Tämän jälkeen sekä volyymi että hintataso on laskenut. Viime aikoina hintataso on tasaantunut, mutta trendin havaitseminen on vaikeaa, koska edustavien kauppojen lukumäärä on niin pieni. Edustaviin kauppoihin eivät kuulu maanvuokralaisten lunastuskaupat mm. koska kohteet eivät ole tarjottu avoimille markkinoille. Osa näistä kaupoista on kuitenkin päätynyt maakunnan viralliseen tilastoon joka heikentää keskiarvojen luotettavuutta. Lehdistössä selostetut keskiarvot näyttävät liian dramaattisen hintakehityksen.

Analyysia vaikeuttaa myös että Maanmittauslaitos 2013 saakka laski maakuntakohtaisia rantatonttien hintaindeksejä. Indeksit perustuivat (Juhani Väänänen, Maanmittauslaitos, puhelinhaastattelu 12.10.2015) regressiomallehin, joiden selitysasteet olivat 45-55%. Putoava kauppavolyymi johti luotettavuuden heikentymiseen ja nykyään lasketaan vain entisten suurläänien mediaanihintoja.



Kuva 14. Omarantaisen lomarakennuspaikan hintakehitys
Bild 14. *Prisutveckling på områden för fritidsbebyggelse med strand*

MML Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2013
LMV Köpeskillingsstatistik över fastigheter 2013



Kuva 9. Omarantaisen lomarakennuspaikan hintakehitys, läänit
Bild 9. *Prisutveckling på områden för fritidsbebyggelse med strand, län*

MML Kiinteistöjen kauppahintatilasto 1 - 6 2015
LMV Köpeskillingsstatistik över fastigheter 1 - 6 2015

7. TONTTIHINTOIHIN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Tässä luvussa on kuvattu rantarakennuspaikkojen arvoon vaikuttavia tekijöitä. Kuvatut riippuvuussuhteet on soveltuvin osin käytetty. Tärkeää on välttää käyttämästä samantyyppisiä tekijöitä täysimääräisesti. Lisäksi eri alueiden mieltymykset voivat olla erilaiset ja muuttuvat ajan kuluessa. Jos yhdistetään liian monta tekijää liian suurella painolla, kokonaisvaikutus on liian voimakas, varsinkin jos tekijämittakaavan portaat ovat harvat.

Tutkimusten ja KHO:n ratkaisujen mukaan tärkeimmät rantatontin hintaan vaikuttavat tekijät ovat; sijainti taajamien nähden, rannan laatu ja pituus, näköala, avautumisilmansuunta, vesistön tyyppi ja veden laatu, kohteen pinta-ala, kaavatilanne, naapurialueen käyttö (häiriötekijät) ja topografia.

Manner- ja saaritonttien hintasuhteet on käsitelty usessa tutkimuksessa. Yksittäisiä kokonaisia saaria ovat yleensä hyvin arvokkaita. Vesistön koko korreloi voimakkaasti arvon kanssa ja meritontit ovat siten arvokkaampia kuin järvitontit. Rannattomien tonttien arvo on enintään 60% rantatonttien arvosta, usein paljon vähemmän.

- Yllä mainittu tutkimus nro 69 (1991) näytti, että saaritonttien arvo oli 68-93% mannertonttien arvosta. Keskiarvo oli 83%, mikä myös oli suhde Vaasan läänissä.
- Tutkimus nro 96 vuodelta 2005 näyttää, että saaritonttien arvo oli 70% mannertonttien (ml. järvitontit) arvosta.
- Etelärannikolla *(Kohonen& Nurmikari 2009)* saaritontin arvo oli 64-76% verrattuna mannertonttiin. Keskiarvo oli 68%.

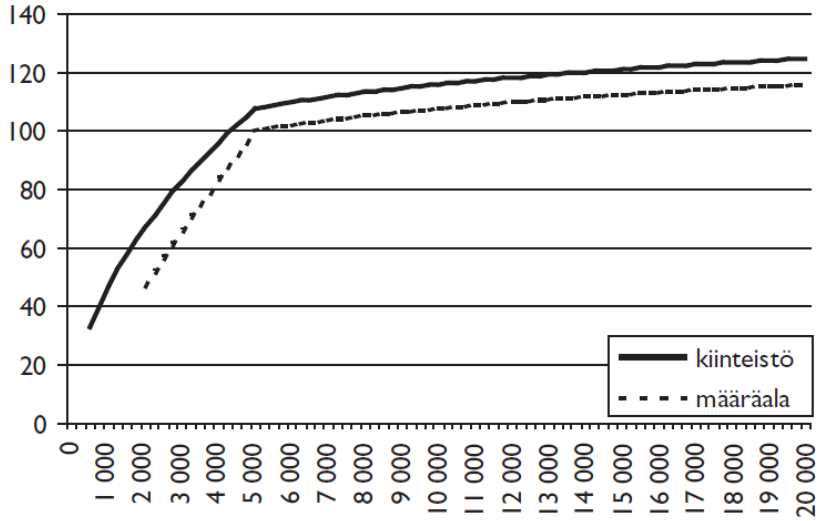
Selvä trendi on, että haetaan yhä parempaa varustelutasoa. Osa-aika-asuminen on myös kasvanut. Tämä on johtanut siihen että saaritonttien ja mannertonttien välinen arvoero on kasvanut. Pohjanmaalla on vahva veneilyperinne, mutta kasvava osuus ulkopaikkakuntalaisia tonttiostajia on vahvistanut tieyhteyksillä varustetun huvilatontin kysyntää.

Vanhemman laajan tutkimuksen *(Olavi Myhrberg 1991)* mukaan avautumisilmansuunta vaikuttaa siten että etelä-/länsitontit ovat 8-10% arvokkaampia kuin pohjois-/itätontit. Uusimaalaisen tutkimuksen mukaan seikalla on pienempi merkitys. Vuoden 2009 tutkimuksen mukaan vapaa merinäköala on 10-15% kalliimpi kuin näköala joka rajoittuu 500m.

Vuoden 1991 tutkimus näytti seuraavat riippuvuussuhteet Vaasan läänissä:

- Kaavoitettu (asemakaava) rakennuspaikka 37% kalliimpi kuin kaavoittamaton
- Mannertontti 20% kalliimpi kuin saaritontti
- Jos merinäköala on >600m hinta nousee 24%
- Hyvä ranta 16% kalliimpi kuin heikko ranta

Tutkimuksen *Peltola-Väänänen (2005)* pinta-alan vaikutus rantarakennuspaikan kokonaisarvoon on varsin pieni kun pinta-ala on > 5.000 m^2. Pienimmillä tonteilla pinta-alan vaikutus on suuri. Koska arvioitavalla kohteella on rantayleiskaava (tai asemakaava), rakennusoikeus on erikseen huomioitu, voi lisäpinta-ala arvostaa sen perusteella että ”vapausasteita” on enemmän, on helpompaa sijoittaa rakennukset tontille eikä naapuri tule niin lähelle. Viimeksi mainittu tekijä on myös erikseen huomioitu, samoin rannan leveys ja käyttökelpoisuus.



Kuva 18. Pinta-alan ja lohkomisen vaikutus rantatontin kokonaishintaan (malli 14). (½ ha:n määräala = 100.)

Kauppahintoja vertailtaessa tulee muistaa, että niin sanottujen psykologisten tekijöiden osuus on lomarakennuspaikkojen kaupoissa suuri ja ostajien arvostukset eroavat niissä toisistaan enemmän kuin muiden kiinteistöjen kaupoissa. Tämä on omiaan lisäämään hintojen hajontaa ja kauppahintavertailun tilastollista epätarkkuutta.

Koskien häiriötekijöitä on vaikeata löytää luotettavia tutkimuksia. Esim. voimalinjan sijainti vähintään 70 m etäisyydellä omakotitalokiinteistöstä ei näyttänyt vaikuttavan kiinteistön arvoon (Juhana Cajanus 1985). Arvioitavalla kohdealueella voimalinja ei myöskään vaikuta näköalaan. Yhteenvetotutkimus koskien tuulimyllyjen vaikutus kiinteistöjen markkina-arvoon (Juhana Hiironen, Maanmittauspäivät 2015) kertoo ettei Suomessa aikaisemmin ole tieteellisia tutkimuksia asiasta. Voitiin todeta, että asenteet olivat kielteisimmät ja kauppojen lukumäärä alimmillaan suunnitteluvaiheessa (epävarmuus). Useimmat ulkomaalaiset tutkimukset näyttivät etteivät arvot muuttuneet kun vertailtiin arvot ennen projektin alkua ja kun projekti oli saatettu loppuun. Kahdessa tutkimuksissa näytettiin pysyviä arvonmuutoksia jopa 1,5km tuulimyllyistä. Suomalaisessa tutkimuksissa löytyi indiakaatioita, jotka eivät kuitenkaan olleet tilastollisesti merkitseviä, siitä että tullimyllyt vaikuttaisivat huvilatontiien hintoihin.

8. METODIIKKA – PERUSTONTTI

Kohdealueiden tonttien arvioinnissa vertailuhintamenetelmä on käytetty. Vertailuhintamenetelmä on kauppahintamenetelmän muunnelma, missä on määritelty markkina-arvo ns. perustontille. Tässä arviossa **perustontti** on

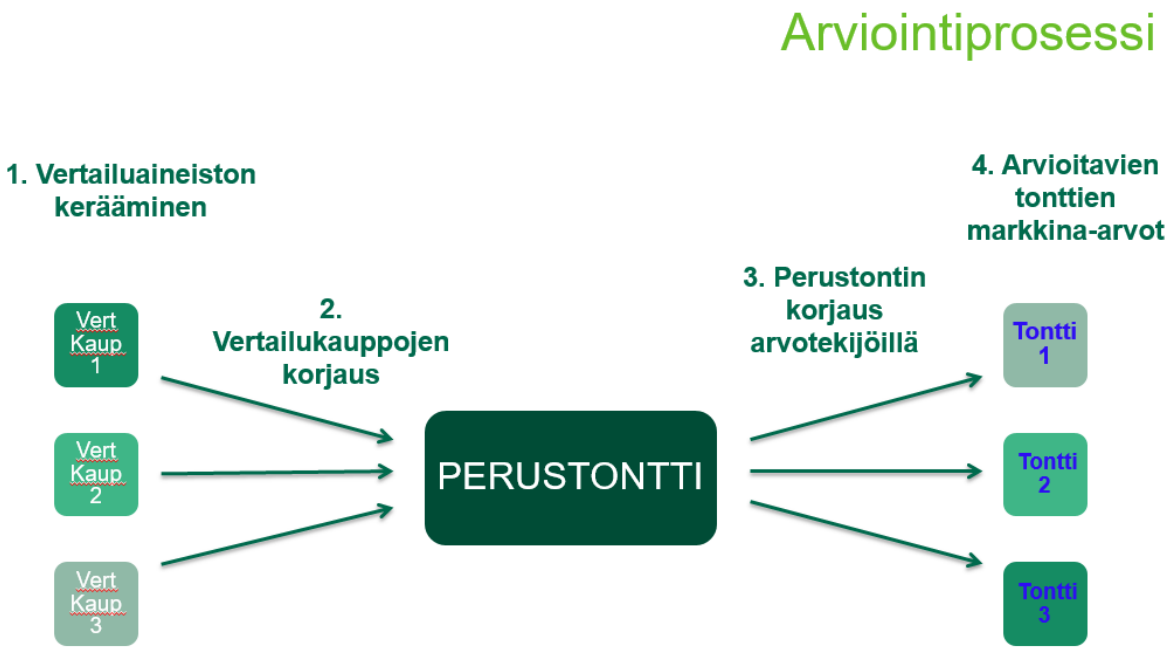
- Pinta-ala 2.000 m²
- Rantayleiskaavan mukainen rakennuspaikkaa Kristiinankaupungissa, jolla on rakennusoikeutta 150 k-m2, ei kunnallisteknikkaa
- Eteäisyys tonttikuviosta rantaan 30-80m ja hyvä (muttei vapaa) näköala
- Oma ranta 30-100m ja mahdollisuus kohtuullisella ruoppauksella saada pieni moottorivene rantaan

- Kohtuulliset häiriötekijät (naapurit, tiet, yms.)
- Suurin osa tontista >2,5m merenpinnan yläpuolella, ei avokallioita
- Mahdollisuus autotiehen
- Avautumisilmansuunta etelästä länteen
- Kaupantekohetki arviointiajankohtana lokakuu 2015

Korjaamalla vertailukaupat ominaisuuksien eri tekijöillä on saatu vertailukaupat muistuttamaan perustonttia ja siten perustontille arvo.

Lomarakennuspaikkojen arviointiin liittyy osittain irrationalisia epävarmuustekijöitä esim. isoja paikallisia eroja, ainutlaatuisia ominaisuuksia, tunnearvoja sekä sukulais-, kaveri- ja sisäisiä kauppoja. Muutama kauppa, joka on osoittautunut lisäaluekaupaksi, on karsittu pois vertailumateriaalista.

.



9. VERTAILUKAUPAT

Vertailuaineistoon kuuluu 60 kauppaa Kristiinankaupungista, Närpiöstä, Korsnäsistä ja Merikarvialta vuosina 2010-2015 (Kristiinankaupungista myös 2008-09). Kaupoista 73% oli tehty Kristiinan-kaupungissa, mutta tähän sisältyi myös 3 kauppaa sisältäen arvottomia rakennuksia sekä 12 toisen tyyppisiä kohteita rantavyöhykkeellä. Muiden kuntien edustavien kauppojen lukumäärä oli niin pieni, niihin sisältyi todennäköisesti paljon ei edustavia kauppoja, ja ne sijaitsivat niin laajalla alueella ettei niitä kelpuutettu mukaan analyysiin. Hintahajonta oli myös suuri (5.000€-276.000€). Karsinnan jälkeen (muutama epäedustava kauppa havaittiin vasta katselmuksen yhteydessä), jossa poistettiin lisäaluekaupat, muut kohdetyypit ja lunastuskaupat, jäljelle jäi 14 edustavaa vertailukauppaa (sis. 3 kauppaa ”arvottomilla” rakennuksilla, missä rakennusten mahdollinen arvo on vähennetty). Vertailu-kaupoista 3 kpl on saaressa ja 6 kpl kohdealueella (5 kpl Antilantiellä ja 1 kpl Länsirannikontiellä).

Edustavat kaupat ovat seuraavat:

VERTAILUKAUPAT 2008-2015 (KATSELMUS TEHTY) KRISTIINANKAUPUNKI

Kauppa nro	Pinta-ala	Hinta	Vuosi
J03	6 300	110 000	2008
J28	6 200	*56 000*	2009
J04	3 220	45 000	2011
J70	2 676	101 999	2011
J71	2 446	101 999	2011
J72	2 613	70 500	2011
J73	3 052	85 500	2011
J74	3 099	59 321	2011
J29	5 266	*47 000*	2011
J06	5 900	151 000	2012
J07	6 500	35 100	2012
J27	5 000	80 000	2012
J26	4 000	100 000	2013
J100	5 100	*188 320*	2015
Keskiarvo	**4 384**	**88 000**	
Mediaani	**4 500**	**83 000**	
Keskihajonta		**43 000**	

Mediaanihinta oli n. 83.000€ ja keskihinta n. 88.000€. Mediaanipinta-ala oli n. 4.500 m^2.

10. KÄYTETYT KORJAUSKERTOIMET

Arviokirjassa on määritelty tontin kokonaisarvo, siis ei neliömetriarvoa. Tutkimusten ja kokemuksen perusteella seuraavat tarkistuskertoimet on arviossa käytetty:

- Pinta-alakorjaus yllä olevan kuvion mukaan, mutta huomioitu vain 30% kun mm. rakennusoikeus, rantapituus ja naapurihäiriö on huomioitu omilla kertoimilla. Hajonta n. 0,9-1,3. Esim. 4.000m2 tontti on 14% arvokkampi kuin 2.000m2 tontti.
- Rakennusoikeuskorjaus (sis. kunnallistekniikka), hajonta n. 1,0-1,65. Hyvin varovainen kerroin, koska esim. pinta-ala on jo huomioitu. Esim 250k-m2 on 14% kalliimpi kuin 150k-m2.
- Rannan läheisyyden ja näköalan korjaus, hajonta n. 0,55-1,21. Alhaisimmat korjaukset koskevat rannattomia tontteja.
- Rantaleveys- ja käytettävyyskorjaus, hajonta n. 0,75-1,10.
- Naapuuruus- ja häiriökorjaus, hajonta n. 0,7-1,1. Mm. on huomioitu etäisyys naapureihin, vilkkaasti liikennöidyyn tiehen, joensuihin, kalanviljelyslaitoksiin, nykyiseen voimalaitokseen tuulimyllyineen, suunniteltuihin tuulimyllyihin, jätevesi-puhdistuslaitokseen poistoputkineen, sekä paikallisiin pienempiin häiriötekijöihin.

- Maastomuotojen eli topografian (sis. avokallioita) korjaus, hajonta n. +-15%.
- Saaritonttien korjaus -40%. Tutkimusten mukaan tämä korjaus voisi olla pienempi, mutta perustelut käytetylle alennukselle on lomakohteiden lisääntynyt käyttö sekä tosiseikka että saaritontilla on keskimääräistä parempia ominaisuuksia (joita ei tieteellisissä tutkimuksissa ole huomioitu). Järvitontille on tehty -25% korjaus. On huomioitava ettei perustonttikaan ole prime-kohde.
- Saavutettavuus ym. tekijöiden (saaritonttien satama, oma saari, etäisyys yleiseen tiehen, mikrosijainti, mahdollisuus kunnallistekniikkaan tai sen puute, yms.), vaihtelu n. 0,65-1,30.
- Avautumisilmansuunta, vaihtelu 0,85-1,05.

11. VERTAILUKAUPPOJEN KORJAUS

Em. tekijöiden lisäksi korjattiin myös vertailukaupan ajankohta, joka vaihtelee painetulla keskiarvolla (oletetulla rantatontti-indeksin jatkeella Pohjanmaalla, mediaanihintakehitys Länsi-Suomessa), hajonta n. 0,8-1,3. Kaikki korjauskertoimet laskettiin käänteislukuina, jotta saataisiin ne muistuttamaan perustonttia.

Vertailukauppojen korjausten tulos:

	Ennen korjausta	Korjauksen jälkeen
Keskiarvo	88.000€	=> **62.000€**
Mediaani	83.000€	=> **62.000€**
Keskihajonta	43.000€	=> **16.000€**

Keskihajonnan ratkaiseva pieneminen viittaa siihen, että tehdyt korjaukset oleellisin osin selittävät hintojen vaihtelun. Mediaani- ja keskiarvohinnan pieneminen taas viittaa siihen, että perustontti ominaisuuksiltaan on huonompi kuin vertailukaupat ja/tai että kaupat on tehty korkeimman hinnan ajankohtina. Valittiin perustontin arvoksi 62.000€.

12. BENCHMARK KOSKIEN MUITA HINTAHAVAINTOJA

Benchmarkina on tarkastettu alueella olevien tonttien pyyntihintoja (voidaan laskea että ne ovat ehdottomia maksimihintoja) sekä niitä kauppoja (maanvuokralaisten lunastukset) joita kaupunki teki 2014-15. Yleisellä tasolla voidaan laskea, että nämä kaupat kuvastavat tonttien minimihintatasoa. Näistä 31 kaupasta 35% oli saaressa (arvioitavista kohteista 15%) ja 3% kalleimmilla alueilla Antilantiellä ja Karhusalmella (arvioitavista kohteista 16%). Näiden kauppojen yhteenveto on seuraava:

	Ilman lisäalueita	Ml. lisäalueet
Min-maks	31.000-132.000€	31.000-153.000€
Keskiarvo	51.000€	55.000€
Mediaani	46.000€	47.000€

Yleisesti ottaen voidaan lähteä siitä, ettei ole realistista, että Kristiinankaupungin rantatontin arvo olisi alle 25.000€.

13. MARKKINA-ARVO

Korjaamalla perustontin arvo arvioitavien kohteiden ominaisuuksien korjauskertoimilla on arvioitavien kohteiden markkinahinnat määritelty (kts. Liite 1). Lopuksi on vielä suoritettu yksittäisen tontin arvon kohtuullisuusarviointi. Perustuen yllä oleviin tietoihin sekä kokemukseen, olen arvoajankohtana (lokakuu 2015) määritellyt arvioitavien rakennuspaikkojen markkina-arvot seuraavaksi:

Rakennuspaikkojen arvot

- **Rakennuspaikkakohtainen markkina-arvo** **~15.000-147.000€**
- **Keskiarvo** **56.000€**
- **Mediaaniarvo** **51.000€**
- Yksittäisten rakennuspaikkojen arvot on yksilöity Liittessä 1.

Arvioinnin tarkkuus + / - 15%.

Espoo 26.10.2015

Maplefield Oy Ab

Erik Lönnfeldt
DI, maanmittari
Auktorisoitu kiinteistöarvioija
(AKA) yleisauktorisointi
Puh. 0400-471 040
erik.lonnfeldt@iki.fi

KAUPPAKIRJA

MYYJÄ
Kristiinankaupungin kaupunki (Ly-tunnus 0216509-5)
jäljempänä "*MYYJÄ*"
Osoite: Kaupunginhallitus, Aitakatu 1, PL 13, 64101 Kristiinankaupunki

OSTAJA
NN (ppkkvvvv-1234)
Jäljempänä "*OSTAJA*"
Osoite:

KAUPAN KOHDE

Kristiinankaupungin kaupungissa sijaitsevaan Kristinestads Donationsjord -nimiseen tilaan Rn:o 14 (kiinteistötunnus 287-401-14-0) kuuluva noin (pinta-ala käy ilmi tarjouksen kohdasta 1) m2:n määräala. Määräalan rajat käy ilmi liitteestä (vuokrasopimuksen kartta). Ilmoitettu pinta-ala ei ole tarkka, ja lopullinen pinta-ala määrätään lohkomistoimituksen yhteydessä. Tähän kauppaan ei sisälly osuuksia yhteismaihin.

Määräala sijaitsee Huvilasaarentie varrella ja on Kristiinankaupungin rantayleiskaavan RA-korttelissa (lomasuntojen korttelialue).

KAUPPAHINTA
Kauppahinta on (käy ilmi tarjouksen kohdasta 1) 00/100 (xx xxx,xx) euroa.

KAUPAN MUUT EHDOT

1. Kauppahinnan maksaminen
Kauppahinta maksetaan kokonaan tässä kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoittamisella.

2. Omistus- ja hallintaoikeus sekä vuokrasopimuksen päättyminen
OSTAJALLA on hallintaoikeus alueeseen xx.xx.20xx/xx.xx.20xx allekirjoitetun vuokrasopimuksen perusteella.
Omistusoikeus määräalaan siirtyy OSTAJALLE kun kaupungin määräalaa koskeva myyntipäätös on lainvoimainen, tämä kauppakirja on allekirjoitettu ja kauppasumma maksettu kokonaisuudessaan.
Tässä kohdassa mainitun vuokrasopimus sanotaan irti päättymään heti kun omistusoikeus kaupan kohteeseen on siirtynyt OSTAJALLE.

3. Kiinnitykset ja panttioikeudet
Määräalaan ei kohdistu muita kiinteistöpanttioikeuksia kuin ne, joita OSTAJA mahd. itse on hakenut vuokrasopimuksen nojalla tilaan Rn:o 14:0.

4. Rasitteet ja rasitukset
MYYJÄ luovuttaa määräalan rasitteista ja rasituksista vapaana kun määräalaa rasittava vuokrasopimus on sanottu irti kohdan 2 mukaisesti ja OSTAJA anoo vuokraoikeuden kuolettamista maanmittauslaitokselta.

5. Verot, maksut ja vastuu vahingoista
OSTAJA vastaa määräalan haltijana ja kaupantekohetkestä lukien omistajana määräalaan liittyvistä veroista ja maksuista.
OSTAJA suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron.
MYYJÄ pidättää itselleen oikeuden saada vesihuoltolaissa (119/01) tarkoitetut liittymismaksut.
OSTAJA vastaa lohkomiskuluista.

6. Asiakirjoihin tutustuminen
OSTAJA on tutustunut määräalaa koskeviin seuraaviin asiakirjoihin:
- Kristiinankaupungin rantayleiskaava ja sen kaavamääräyksiin 22.5.2000// Karhusaaren yleiskaavaan 2020 ja sen kaavamääräyksiin 20.12.2010 sekä
- Arviointikertomus 26.10.2015, Maplefield oy ab (Erik Lönnfeldt), joka jo on luovutettu OSTAJALLE.

Kaupungin tarjous KauppakirjaLUONNOS"

7. Kohteeseen tutustuminen
OSTAJAlla on hyvät tiedot määräalasta ja sen rajoista. OSTAJA on tuntee alueen maasto-olosuhteet. OSTAJA on verrannut nämä tiedot arviointikertomuksessa esitettyihin tietoihin ja OSTAJALLA ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

OSTAJA vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Rakentamisvelvoite
Määräalalla on OSTAJALLE kuuluvia rakennuksia.

9. Johtojen ym. sijoittaminen
Kiinteistönomistaja sallii kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen kiinteistölle.
Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva suoranainen haitta tai vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.

10. Sopimussakko
Mikäli OSTAJA rikkoo tätä sopimusta, hän on velvollinen korvaamaan MYYJÄLLE tästä aiheutuvan vahingon.

11. Muuta
MYYJÄ vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.
Lohkomisen yhteydessä muodostetaan määräalalle tarvittava tieyhteys tilan Kristinestads Donationsjord RNr 14:0 (287-401-14-0) halki.
(Jos alue on saaressa lisätään seuraava teksti: *OSTAJALLA on oikeus venepaikkaan mantereella. Tekninen keskus osoittaa venepaikan.*)
MYYJÄ myöntää maanomistajan ominaisuudessa luvan laiturin rakentamiseen rannalle.
Venepaikka- ja laiturimaksu peritään teknisen lautakunnan taksan mukaisesti.

12. Irtaimisto
Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

13. Edelleen luovuttaminen
OSTAJA sitoutuu ottamaan kohdassa 9 mainitun sekä tämän kohdan 13 mainitun sopimusehdon määräalaa koskevaan vastaiseen luovutuskirjaan.

ALLEKIRJOITUKSET
Tätä kauppakirjaa on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi MYYJÄlle, yksi OSTAJALLE, ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.
Kristiinankaupunki pp.kk.vvvv

_____

Hyväksyn kauppakirjan. Aika ja paikka edellä mainitut.

_____

Kaupanvahvistaja
Tämän kauppakirjan allekirjoittajat, Kristiinankaupungin kaupungin puolesta _____luovuttajana sekä _____ luovutuksensaajana, ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja he ovat samanaikaisesti olleet läsnä, kun olen vahvistanut tämän luovutuksen. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden sekä todennut, että luovutuskirja on laadittu maakaaren 2. luvun 1 §:ssä säädetyssä muodossa.

Kristiinankaupunki pp.kk.vvvv

NN, kaupanvahvistajatunnus XXXX/X

§ 54, YHK17 20.3.2019 17:00 / Pykälän liite: stge 2015-11-09 § 277 fi

29 -10- 2015

Kristiinankaupungin kesämökkiyhdistys ry
Kristinestad sommarstugeförening rf

Viite: Kristiinankaupungin vuokrakesämökkien myyntiprosessi.

Kristiinankaupungin kaupunginhallitus

Kristiinankaupungin kaupunginjohtaja

Kristiinankaupungin kaupunginvaltuusto

Kristiinankaupunki lähetti kesämökkivuokralaisille 16.9.2015 päivätyllä kirjeellä "*Tiedotuksen Kristiinankaupungin kaupungin vuokralaisille*". Kirjeessä kerrottiin vuokratonttien kolmannesta arvioinnista, missä *"tavoitteena on saada aikaan kunkin vuokra-alueen mahdolliselle myynnille hintaehdotus, jonka voivat hyväksyä sekä kaupungin vuokralaiset että kaupunki vuokranantajana,"*

Nyt arviointi on suoritettu ja arvioinnin suorittaja (Maplefield Oy/Erik Lönnfeldt) järjesti kulttuuritalo Duxissa 26.10.2015 palautetilaisuuden, missä hän kävi läpi suorittamansa arvioinnin kriteerit. Kiitos kaupungille tämän tilaisuuden järjestämisestä. Osanottajamäärä osoitti, kuinka tärkeästä asiasta on kyse. Harmi, ettei kaupungin luottamusjohto ehtinyt saapua paikalle.

Kristiinankaupungin kesämökkiyhdistys esittää huolensa siitä, että myyntiprosessi on venynyt valitettavan pitkäksi ja monien uusien vaiheiden kautta aiheuttanut ylimääräisiä kuluja molemmille osapuolille, lisännyt jännitteitä ja vaikuttanut haitallisesti myös kaupungin imagoon.

ESITÄMME, jotta kaupungin ilmoittama tavoite " *jonka voivat hyväksyä sekä kaupungin vuokralaiset että kaupunki vuokranantajana," toteutuisi win-win –periaatteella, niin* kaupunki päättäisi hinnan viimeisimmän arvion (Maplefield Oy/Erik Lönnfeldt) ja aiemmin suoritetun H-kiinteistöjen tekemän arvioinnin pohjalta. Kumpaakaan ei voitane osoittaa vääräksi. Molemmat arvioinnit ovat myös kaupungin itse tilaamia.

Toivomme, että kaupunginhallitus ja valtuusto tiedostavat päätöstä tehdessään, että Maanmittauslaitoksen kauppatilaston mukaan Pohjanmaalla myytyjen omarantaisten tonttien arvo on merkittävästi alentunut H-kiinteistöjen suorittamasta arviointihetkestä tähän viimeisimpään arviointipäivään ja yleinen kiinnostus näyttää kesämökkikulttuurin osalta olevan hiipumassa.

Kristiinankaupungin kaupunginvaltuusto päätti 14.12.2014 uusista maanvuokrista, jotka astuivat voimaan 1.1.2015. Vuokratonttien myyntiprosessi on vuokralaisista riippumatta kaupungin omista ratkaisuista johtuen venynyt H-kiinteistön tekemästä arvioinneista alkaen eri vaiheitten kautta hyvin pitkäksi. Enemmistö ilmoitti jo keväällä 2015 halukkuudestaan lunastaa tonttinsa, jos hinta olisi ollut H-kiinteistöjen arvioimalla tasolla.

Viivytyksestä johtuen ovat vuokralaiset olleet pakotettuja maksamaan vuokrasopimuksen voimakkaasti korotetut vuokrat myös tämän vuoden osalta saamiemme laskujen mukaisesti.

ESITÄMME, että kun myyntihinnat saavat aikanaan lainvoiman, niin mahdollisesti syntyvissä kaupoissa tulee uudet suoritetut vuokrat 1.1.2015 alkaen hyväksyä lunastushinnan osamaksuina.

Toivomme, että Kristiinankaupungin kaupungin tiedotuksessa mainittu tavoite - *jonka voivat hyväksyä sekä kaupungin vuokralaiset että kaupunki vuokranantajana."* – voisi vuokralaistenkin osalta toteutua .

Kristiinankaupungissa 29.10.2015

Kristiinankaupungin kesämökkiyhdistys ry

Hallitus

STADSFULLMÄKTIGE

KAUPUNGINVALTUUSTO 9/11 2015

Omröstning

Äänestys 227 la).

		Ja-Jaa	Nej-Ei	Avstår-Tyhjää
Nordman ~~Antfolk~~	Jarl. ~~Henrik~~	X		
Blomqvist	Anna-Kajsa	X		
Blomstedt	Åsa	X		
STORHANNUS ~~Englund~~	CARINA ~~Per-Erik~~	X		
Eriksson	Bror	X		
Grannas	Peter	X		
af Hällström	Anna-Lena	X		
Iisakkala	Katja		X	
SAHL ~~Ingves~~	PEDER ~~Mats~~	X		
~~Ingves~~	~~Sari-Milla~~			
Ingvesgård	Hans	X		
Jolkkonen-Porander	Nina		X	
Kallio	Kaarina	X		
Kangas	Kennet	X		
Kindt	Christina	X		
Korpi	Mauri	X		
Kärr	Kaj	X		
BACKNUND ~~Nummela~~	MATS ~~Jaakko~~		X	
SALO TUISKU ~~Nygård~~	MARIANNE ~~Peter~~		X	
Perjus	Mikael		X	
BÅRDSNES ~~Pihlajaniemi~~	JESSICA ~~Petri~~		X	
Rusenback ~~Ragnäs~~	Insma ~~Patrick~~	X		
Rantala	Paavo		X	
Rentola	Tapani		X	
Riissanen	Sture	X		
Söderlund	Thomas	X		
Utter	Bernhard	X		
		18	8	—

12 -11- 2015

Eriävä mielipide koskien Kristiinankaupungin kaupunginvaltuuston päätöstä 09.11.2015 §227 loma-asuntojen määräalojen luovutusperusteista asemakaavoittamattomalla alueella sekä asemakaava alueella.

Katson että tehty päätös ei ole oikeudenmukainen, koska hinnoittelussa ei ole huomioitu loma-asuntotonttien vuokralaisten esittämiä mielipiteitä tontin arvoa määriteltäessä. Lisäksi käy listauksesta ilmi, että hinta-arviot on ainakin osittain perusteettomia (perusteita ei ole esitetty päätöksenteon yhteydessä) tämä näkyy viereisten samantyyppisten tonttien erilaisina hinnoitteluina.

Kaupunginvaltuuston kokouksessa esitettiin, että hintaa määriteltäessä käytäisiin neuvottelu ostajan kanssa jolloin olisi voitu esittää tonttia koskevat arviot ja kannanotot. Tämä esitys hävisi äänestyksessä.

Neuvotteluja myyjän ja ostajan välillä tulee käydä, että suuret eriarvoisuudet saataisiin poistettua ja hinnoittelu muodostuisi asianmukaiseksi. Nyt tehty päätös voi johtaa siihen, että hintoihin ei kajota, vaikka tiedossa onkin se että ostajat on asetettu eriarvoiseen asemaan kaupanteossa. Eriarvoisuus tulee myös esille siinä, että listauksessa tonttien arvosta on jätetty osa pois kokonaan, mikä heidän hintatasonsa on ja miten menettelytapa voidaan osoittaa tasarvoiseksi kohteluksi, varsinkin jos tontteja ollaan myymässä toisenlaisen arvion perusteella.

Se että samoista alueista on tehty aikaisemmmin hinta-arvioita on myös otettava huomioon ja myös se että yleinen hintataso loma-asuntotonttien kohdalla on muuttunut.
Kokonaisuus huomioiden tulee jokaisen ostajan kanssa käydä neuvottelu jossa otetaan huomioon tontian arvoon vaikuttavat tekijät. Yksipuolista saneluhinnoittelua ei voida pitää normaalina menettelynä.

Kristiinankaupungissa 11.11.2015

Paavo Rantala
Kristiinankaupungin
kaupunginvaltuuston jäsen

Eriävä mielipide 9.11.2015 pidetyn kaupunginvaltuuston kokouksen §:ään 227

Katson, että pykälään olisi pitänyt sisällyttää sana neuvotella ja vahvistaa ja perustelen tätä sillä, että prosessin aikana ei ole kiinnitetty huomiota arvioijan perusteluihin, vaan käytetty lähtökohtana vain hinta-arviointia. Täten katson, että voidakseen uskottavalla tavalla vahvistaa arviointihinnat, tulisi myös kaupunginhallituksen perehtyä vuokratonttien arvioinnissa käytettyihin perusteluihin, eikä vain käyttää hintaa lähtökohtana. Käytyäni henkilökohtaisesti muutamalla huvilatontilla olen todennut, että arvioinnin perustaksi esitetyt perustelut voidaan kyseenalaistaa, minkä vuoksi vuokralaisten mielipiteet tulee ottaa huomioon molempia osapuolia tyydyttävän päätöksen saamiseksi.

Eriävä mielipide koskien Kristiinankaupungin kaupunginvaltuuston päätöstä 09.11.2015 loma-asuntojen määräalojen luovutusperusteista asemakaavoittamattomalla alueella sekä asemakaava alueella. 227 § kohta 1a

Katson että tehty päätös ei ole oikeudenmukainen, koska hinnoittelussa ei ole huomioitu loma-asuntotonttien vuokralaisten esittämiä mielipiteitä tontin arvoa määriteltäessä. Lisäksi käy listauksesta ilmi, että hinta-arviot on ainakin osittain perusteettomia (perusteita ei ole esitetty päätöksenteon yhteydessä) tämä näkyy viereisten samantyyppisten tonttien erilaisina hinnoitteluina.

Kaupunginvaltuuston kokouksessa esitettiin, että hintaa määriteltäessä käytäisiin neuvottelu ostajan kanssa jolloin olisi voitu esittää tonttia koskevat arviot ja kannanotot. Tämä esitys hävisi äänestyksessä.

Neuvotteluja myyjän ja ostajan välillä tulee käydä, että suuret eriarvoisuudet saataisiin poistettua ja hinnoittelu muodostuisi asianmukaiseksi. Nyt tehty päätös voi johtaa siihen, että hintoihin ei kajota, vaikka tiedossa onkin se että ostajat on asetettu eriarvoiseen asemaan kauipanteossa. Eriarvoisuus tulee myös esille siinä että listauksessa tonttien arvosta on jätetty osa pois kokonaan, mikä heidän hintatasonsa on ja miten menettelytapa voidaan osoittaa tasarvoiseksi kohteluksi, varsinkin jos tontteja ollaan myymässä toisenlaisen arvion perusteella.

Se että samoista alueista on tehty aikaisemmmin hinta-arvioita on myös otettava huomioon ja myös se että yleinen hintataso loma-asuntotonttien kohdalla on muuttunut.
Kokonaisuus huomioiden tulee jokaisen ostajan kanssa käydä neuvottelu jossa otetaan huomioon tontian arvoon vaikuttavat tekijät. Yksipuolista saneluhinnoittelua ei voida pitää normaalina menettelynä.

Kristiinankaupungissa 11.11.2015

Marianne Salo-Tuisku

MARIANNE SALO-TUISKU

JB

nr	sida	§§NRO	Figur	Kuvio	Tomt	Adress	Osoite	Område	Areal	SLUTLIGT MARKNADS-VÄRDE
1	15	257	arrendefigur	vuokrakuvio	1165/1/V	Västkustvägen 305 E	Länsirannikontie 305 E	Västkustvägen	2 290	56 000,00
2	16	258	arrendefigur	vuokrakuvio	1166/2/V	Västkustvägen 305 D	Länsirannikontie 305 D	Västkustvägen	2 860	57 000,00
3	17	259	arrendefigur	vuokrakuvio	1166/1/V	Västkustvägen 305 C	Länsirannikontie 305 C	Västkustvägen	2 965	59 000,00
4	18	260	arrendefigur	vuokrakuvio	1166/0/V	Västkustvägen 305 B	Länsirannikontie 305 B	Västkustvägen	2 110	55 000,00
5	19	261	arrendefigur	vuokrakuvio	1167/6/V	Västkustvägen 305 A	Länsirannikontie 305 A	Västkustvägen	2 010	15 000,00
6	20	262	arrendefigur	vuokrakuvio	1167/5/V	Västkustvägen 317	Länsirannikontie 317	Västkustvägen	2 470	32 000,00
7	21	263	arrendefigur	vuokrakuvio	1167/4/V	Västkustvägen 323	Länsirannikontie 323	Västkustvägen	2 050	32 000,00
8	22	264	arrendefigur	vuokrakuvio	1167/3/V	Västkustvägen 327 A	Länsirannikontie 327 A	Västkustvägen	2 290	33 000,00
9	23	265	arrendefigur	vuokrakuvio	1167/2/V	Västkustvägen 327 B	Länsirannikontie 327 B	Västkustvägen	1 970	38 000,00
10	24	266	arrendefigur	vuokrakuvio	1170/1/V	Västkustvägen 318	Länsirannikontie 318	Västkustvägen	1 950	40 000,00
11	25	267	arrendefigur	vuokrakuvio	1170/2/V	Västkustvägen 312 B	Länsirannikontie 312 B	Västkustvägen	1 970	32 000,00
12	26	268	arrendefigur	vuokrakuvio	1170/3/V	Västkustvägen 312 A	Länsirannikontie 312 A	Västkustvägen	1 990	31 000,00
13	27	269	arrendefigur	vuokrakuvio	1170/4/V	Västkustvägen 300 B	Länsirannikontie 300 B	Västkustvägen	2 810	33 000,00
14	28	270	arrendefigur	vuokrakuvio	1170/5/V	Västkustvägen 300 A	Länsirannikontie 300 A	Västkustvägen	2 490	30 000,00
15	29	271	arrendefigur	vuokrakuvio	1171/3/V	Västkustvägen 287 C	Länsirannikontie 287 C	Västkustvägen	2 330	43 000,00
16	30	272	arrendefigur	vuokrakuvio	1171/1/V	Västkustvägen 287 A	Länsirannikontie 287 A	Västkustvägen	2 710	65 000,00
17	31	273	arrendefigur	vuokrakuvio	1172/3/V	Västkustvägen 281	Länsirannikontie 281	Västkustvägen	2 430	49 000,00
18	32	274	arrendefigur	vuokrakuvio	1172/1/V	Västkustvägen 267	Länsirannikontie 267	Västkustvägen	3 150	54 000,00
19	33	275	arrendefigur	vuokrakuvio	1186/1/V	Västkustvägen 233 E	Länsirannikontie 233 E	Västkustvägen	2 230	41 000,00
20	34	276	arrendefigur	vuokrakuvio	1186/2/V	Västkustvägen 233 D	Länsirannikontie 233 D	Västkustvägen	1 220	62 000,00
21	35	277	arrendefigur	vuokrakuvio	1186/3/V	Västkustvägen 233 C	Länsirannikontie 233 C	Västkustvägen	1 652	51 000,00
22	36	278	arrendefigur	vuokrakuvio	1185/4/V	Västkustvägen 233 B	Länsirannikontie 233 B	Västkustvägen	1 680	43 000,00
23	37	279	arrendefigur	vuokrakuvio	1185/3/V	Västkustvägen 233 A	Länsirannikontie 233 A	Västkustvägen	2 280	51 000,00
24	38	280	arrendefigur	vuokrakuvio	1185/2/V	Västkustvägen 223 B	Länsirannikontie 223 B	Västkustvägen	2 440	52 000,00
25	39	281	arrendefigur	vuokrakuvio	1185/1/V	Västkustvägen 223 A	Länsirannikontie 223 A	Västkustvägen	2 120	45 000,00
26	40	282	arrendefigur	vuokrakuvio	1193/0/V	Västkustvägen 209	Länsirannikontie 209	Västkustvägen	2 640	52 000,00
27	41	283	arrendefigur	vuokrakuvio	1191/1/V	Västkustvägen 199 C	Länsirannikontie 199 C	Västkustvägen	2 870	99 000,00
28	42	284	arrendefigur	vuokrakuvio	1191/2/V	Västkustvägen 199 B	Länsirannikontie 199 B	Västkustvägen	3 550	80 000,00
29	43	285	arrendefigur	vuokrakuvio	1223/2/V	Västkustvägen 191	Länsirannikontie 191	Västkustvägen	2 090	50 000,00
30	44	286	arrendefigur	vuokrakuvio	1223/3/V	Västkustvägen 185	Länsirannikontie 185	Västkustvägen	2 320	49 000,00

nr	sida	§§NRO	Figur	Kuvio	Tomt	Adress	Osoite	Område	Areal	SLUTLIGT MARKNADS-VÄRDE
31	45	287	arrendefigur	vuokrakuvio	1223/4/V	Västkustvägen 181	Länsirannikontie 181	Västkustvägen	2 420	48 000,00
32	46	288	arrendefigur	vuokrakuvio	1223/5/V	Västkustvägen 173	Länsirannikontie 173	Västkustvägen	3 400	54 000,00
33	47	289	arrendefigur	vuokrakuvio	1223/6/V	Västkustvägen 167	Länsirannikontie 167	Västkustvägen	3 220	50 000,00
34	48	290	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/1/V	Västkustvägen 155	Länsirannikontie 155	Västkustvägen	4 460	77 000,00
35	49	291	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/4/V	Västkustvägen 145 A	Länsirannikontie 145 A	Västkustvägen	3 490	69 000,00
36	50	292	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/5/V	Västkustvägen 137	Länsirannikontie 137	Västkustvägen	2 250	65 000,00
37	51	293	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/6/V	Västkustvägen 127	Länsirannikontie 127	Västkustvägen	3 870	75 000,00
38	52	294	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/7/V	Västkustvägen 119	Länsirannikontie 119	Västkustvägen	4 550	85 000,00
39	53	295	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/8/V	Västkustvägen 113	Länsirannikontie 113	Västkustvägen	3 920	84 000,00
40	54	296	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/9/V	Västkustvägen 111	Länsirannikontie 111	Västkustvägen	3 100	79 000,00
41	55	297	arrendefigur	vuokrakuvio	1224/10/V	Västkustvägen 109	Länsirannikontie 109	Västkustvägen	2 590	73 000,00
42	56	298	arrendefigur	vuokrakuvio	1260/0/V	Västkustvägen 107	Länsirannikontie 107	Västkustvägen	2 710	76 000,00
43	57	299	arrendefigur	vuokrakuvio	1259/3/V	Västkustvägen 81	Länsirannikontie 81	Västkustvägen	3 120	49 000,00
44	58	300	arrendefigur	vuokrakuvio	1259/1/V	Västkustvägen 75	Länsirannikontie 75	Västkustvägen	3 240	58 000,00
45	59	301	arrendefigur	vuokrakuvio	1259/2/V	Västkustvägen 69	Länsirannikontie 69	Västkustvägen	4 970	79 000,00
46	60	302	arrendefigur	vuokrakuvio	1262/1/V	Västkustvägen 53	Länsirannikontie 53	Västkustvägen	5 340	85 000,00
47	61	303	arrendefigur	vuokrakuvio	1266/1/V	Västkustvägen 51	Länsirannikontie 51	Västkustvägen	3 610	64 000,00
48	62	304	arrendefigur	vuokrakuvio	987/1/V	Högholmsvägen 38	Korkeasaarentie 38	Högholmen	2 344	45 000,00
49	63	305	arrendefigur	vuokrakuvio	987/1a/V	Högholmsvägen 40	Korkeasaarentie 40	Högholmen	3 630	54 000,00
50	64	306	arrendefigur	vuokrakuvio	996/1/V	Högholmsvägen 54	Korkeasaarentie 54	Högholmen	4 770	64 000,00
51	65	307	arrendefigur	vuokrakuvio	999/0/V	Högholmsvägen 94	Korkeasaarentie 94	Högholmen	1 100	43 000,00
52	66	308	arrendefigur	vuokrakuvio	1002/1/V	Högholmsvägen 128	Korkeasaarentie 128	Högholmen	2 300	42 000,00
53	67	309	arrendefigur	vuokrakuvio	1002/2/V	Högholmsvägen 130	Korkeasaarentie 130	Högholmen	2 900	43 000,00
54	68	310	arrendefigur	vuokrakuvio	1002/3/V	Högholmsvägen 136	Korkeasaarentie 136	Högholmen	2 410	54 000,00
55	69	311	arrendefigur	vuokrakuvio	1004/2/V	Högholmsvägen 146	Korkeasaarentie 146	Högholmen	2 890	53 000,00
56	70	312	arrendefigur	vuokrakuvio	1005/1/V	Högholmsvägen 147	Korkeasaarentie 147	Högholmen	2 050	57 000,00
57	71	313	arrendefigur	vuokrakuvio	1003/3/V	Högholmsvägen 135	Korkeasaarentie 135	Högholmen	2 400	50 000,00
58	72	314	arrendefigur	vuokrakuvio	1003/2/V	Högholmsvägen 131	Korkeasaarentie 131	Högholmen	2 690	61 000,00
59	73	315	arrendefigur	vuokrakuvio	1003/1/V	Högholmsvägen 123	Korkeasaarentie 123	Högholmen	3 180	66 000,00
60	74	316	arrendefigur	vuokrakuvio	1004/3/V	Högholmsvägen 117	Korkeasaarentie 117	Högholmen	1 950	57 000,00

nr	sida	§§NRO	Figur	Kuvio	Tomt	Adress	Osoite	Område	Areal	SLUTLIGT MARKNADS-VÄRDE
61	75	317	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/1/V	Skatavägen 58	Skatantie 58	Skatavägen Norr	1 640	35 000,00
62	76	318	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/2/V	Skatavägen 62	Skatantie 62	Skatavägen Norr	1 820	34 000,00
63	77	319	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/3/V	Skatavägen 64	Skatantie 64	Skatavägen Norr	1 950	36 000,00
64	78	320	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/5/V	Skatavägen 82	Skatantie 82	Skatavägen Norr	2 040	39 000,00
65	79	321	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/6/V	Skatavägen 102	Skatantie 102	Skatavägen Norr	2 060	36 000,00
66	80	322	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/7/V	Skatavägen 104	Skatantie 104	Skatavägen Norr	2 660	37 000,00
67	81	323	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/8/V	Skatavägen 108	Skatantie 108	Skatavägen Norr	2 880	42 000,00
68	82	324	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/9/V	Skatavägen 116	Skatantie 116	Skatavägen Norr	3 450	47 000,00
69	83	325	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/10/V	Skatavägen 122	Skatantie 122	Skatavägen Norr	2 600	44 000,00
70	84	326	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/12/V	Skatavägen 130	Skatantie 130	Skatavägen Norr	2 430	45 000,00
71	85	327	arrendefigur	vuokrakuvio	1011/1/V	Skatavägen 121	Skatantie 121	Skatavägen Norr	2 280	26 000,00
72	86	328	arrendefigur	vuokrakuvio	1011/2/V	Skatavägen 123	Skatantie 123	Skatavägen Norr	2 000	25 000,00
73	87	329	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/13/V	Skatavägen 142	Skatantie 142	Skatavägen Norr	3 520	51 000,00
74	88	330	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/16/V	Kaninholmsvägen 12	Kaninsaarentie 12	Skatavägen Norr	4 310	57 000,00
75	89	331	arrendefigur	vuokrakuvio	1008/18/V	Kaninholmsvägen 18	Kaninsaarentie 18	Skatavägen Norr	2 370	45 000,00
76	90	332	arrendefigur	vuokrakuvio	1114/8/V	Kaninholmsvägen 30	Kaninsaarentie 30	Skatavägen Väst	2 540	60 000,00
77	91	333	arrendefigur	vuokrakuvio	1119/2/V	Skatavägen 182 A	Skatantie 182 A	Skatavägen Väst	6 940	71 000,00
78	92	334	arrendefigur	vuokrakuvio	1119/1/V	Skatavägen 182 B	Skatantie 182 B	Skatavägen Väst	5 460	65 000,00
79	93	335	arrendefigur	vuokrakuvio	1119/3/V	Skatavägen 182 C	Skatantie 182 C	Skatavägen Väst	3 150	53 000,00
80	94	336	arrendefigur	vuokrakuvio	1121/1/V	Kaptensvägen 16	Kapteenintie 16	Skatavägen Väst	4 660	45 000,00
81	95	337	arrendefigur	vuokrakuvio	83/1/V	Kaptensvägen 34	Kapteenintie 34	Skatavägen Väst	2 010	52 000,00
82	96	338	arrendefigur	vuokrakuvio	1128/1/V	Kaptensvägen 37	Kapteenintie 37	Skatavägen Väst	3 240	81 000,00
83	97	339	arrendefigur	vuokrakuvio	1127/1/V	Kaptensvägen 33	Kapteenintie 33	Skatavägen Väst	2 820	61 000,00
84	98	340	arrendefigur	vuokrakuvio	1127/2/V	Kaptensvägen 21	Kapteenintie 21	Skatavägen Väst	3 920	70 000,00
85	99	341	arrendefigur	vuokrakuvio	1127/4/V	Kaptensvägen 25	Kapteenintie 25	Skatavägen Väst	2 420	45 000,00
86	100	342	arrendefigur	vuokrakuvio	1123/1/V	Lingonskärsvägen 20	Puolukkatie 20	Skatavägen Väst	1 530	33 000,00
87	101	343	arrendefigur	vuokrakuvio	1123/2/V	Lingonskärsvägen 18	Puolukkatie 18	Skatavägen Väst	1 030	29 000,00
88	102	344	arrendefigur	vuokrakuvio	1124/1/V	Lingonskärsvägen 16	Puolukkatie 16	Skatavägen Väst	1 250	30 000,00
89	103	345	arrendefigur	vuokrakuvio	1124/2/V	Lingonskärsvägen 12	Puolukkatie 12	Skatavägen Väst	3 060	32 000,00
90	104	346	arrendefigur	vuokrakuvio	1102/1/V	Skatavägen 236	Skatantie 236	Skatavägen Väst	1 500	16 000,00

nr	sida	§§NRO	Figur	Kuvio	Tomt	Adress	Osoite	Område	Areal	SLUTLIGT MARKNADS-VÄRDE
91	105	347	arrendefigur	vuokrakuvio	1093/3/V	Skatavägen 286	Skatantie 286	Skatavägen Väst	3 260	72 000,00
92	106	348	arrendefigur	vuokrakuvio	1090/1/V	Skatavägen 288	Skatantie 288	Skatavägen Väst	1 790	63 000,00
93	107	349	arrendefigur	vuokrakuvio	1093/4/V	Skatavägen 290	Skatantie 290	Skatavägen Väst	2 135	59 000,00
94	108	350	arrendefigur	vuokrakuvio	1093/5/V	Skatavägen 292	Skatantie 292	Skatavägen Väst	2 770	53 000,00
95	109	351	arrendefigur	vuokrakuvio	953/3/V	Sävviksvägen 111 b	Kaislalahdentie 111 b	Björnö sund	3 120	82 000,00
96	110	352	arrendefigur	vuokrakuvio	953/4/V	Sävviksvägen 107	Kaislalahdentie 107	Björnö sund	4 040	88 000,00
97	111	353	arrendefigur	vuokrakuvio	953/5/V	Sävviksvägen 97 A	Kaislalahdentie 97 A	Björnö sund	4 230	89 000,00
98	112	354	arrendefigur	vuokrakuvio	953/6/V	Sävviksvägen 97 B	Kaislalahdentie 97 B	Björnö sund	3 230	82 000,00
99	113	355	arrendefigur	vuokrakuvio	953/7/V	Sävviksvägen 97 C	Kaislalahdentie 97 C	Björnö sund	3 600	85 000,00
100	114	356	arrendefigur	vuokrakuvio	953/8/V	Sävviksvägen 97 D	Kaislalahdentie 97 D	Björnö sund	2 500	78 000,00
101	115	357	arrendefigur	vuokrakuvio	953/9/V	Sävviksvägen 97 E	Kaislalahdentie 97 E	Björnö sund	3 080	81 000,00
102	116	358	arrendefigur	vuokrakuvio	953/10/V	Sävviksvägen 59 D	Kaislalahdentie 59 D	Björnö sund	4 110	88 000,00
103	117	359	arrendefigur	vuokrakuvio	953/11/V	Sävviksvägen 59 C	Kaislalahdentie 59 C	Björnö sund	3 180	82 000,00
104	118	360	arrendefigur	vuokrakuvio	953/12/V	Sävviksvägen 50 B	Kaislalahdentie 50 B	Björnö sund	3 270	83 000,00
105	119	361	arrendefigur	vuokrakuvio	563/2/V	Riåkersvägen 35	Riihipellontie 35	Skrattnäsvägen	4 030	99 000,00
106	120	362	arrendefigur	vuokrakuvio	559/4/V	Skrattnäsvägen 188 B	Skrattnäsintie 188 B	Skrattnäsvägen	3 490	64 000,00
107	121	363	arrendefigur	vuokrakuvio	559/6/V	Skrattnäsvägen 196	Skrattnäsintie 196	Skrattnäsvägen	4 370	61 000,00
108	122	364	arrendefigur	vuokrakuvio	559/7/V	Skrattnäsvägen 214	Skrattnäsintie 214	Skrattnäsvägen	2 270	41 000,00
109	123	365	arrendefigur	vuokrakuvio	257/1/V	Skrattnäsvägen 257	Skrattnäsintie 257	Skrattnäsvägen	2 010	25 000,00
110	124	366	arrendefigur	vuokrakuvio	224/8/V	Skrattnäsvägen 270	Skrattnäsintie 270	Skrattnäsvägen	2 540	50 000,00
111	125	367	arrendefigur	vuokrakuvio	224/7/V	Skrattnäsvägen 272	Skrattnäsintie 272	Skrattnäsvägen	1 560	40 000,00
112	126	368	arrendefigur	vuokrakuvio	224/6/V	Skrattnäsvägen 280	Skrattnäsintie 280	Skrattnäsvägen	1 610	40 000,00
113	127	369	arrendefigur	vuokrakuvio	224/5/V	Skrattnäsvägen 286	Skrattnäsintie 286	Skrattnäsvägen	1 720	41 000,00
114	128	370	arrendefigur	vuokrakuvio	224/4/V	Skrattnäsvägen 290	Skrattnäsintie 290	Skrattnäsvägen	1 850	41 000,00
115	129	371	arrendefigur	vuokrakuvio	224/3/V	Skrattnäsvägen 292	Skrattnäsintie 292	Skrattnäsvägen	1 930	41 000,00
116	130	372	arrendefigur	vuokrakuvio	224/1/V	Skrattnäsvägen 300	Skrattnäsintie 300	Skrattnäsvägen	2 320	42 000,00
117	131	373	arrendefigur	vuokrakuvio	224/2/V	Skrattnäsvägen 306	Skrattnäsintie 306	Skrattnäsvägen	2 770	45 000,00
118	132	374	arrendefigur	vuokrakuvio	238/1/V	Skrattnäsvägen 320	Skrattnäsintie 320	Skrattnäsvägen	1 920	39 000,00
119	133	375	arrendefigur	vuokrakuvio	238/2/V	Skrattnäsvägen 330	Skrattnäsintie 330	Skrattnäsvägen	2 740	41 000,00
120	134	376	arrendefigur	vuokrakuvio	238/3/V	Skrattnäsvägen 336	Skrattnäsintie 336	Skrattnäsvägen	2 740	41 000,00

nr	sida	§§NRO	Figur	Kuvio	Tomt	Adress	Osoite	Område	Areal	SLUTLIGT MARKNADS-VÄRDE
121	135	377	arrendefigur	vuokrakuvio	238/4/V	Skrattnäsvägen 342	Skrattnäsintie 342	Skrattnäsvägen	2 770	41 000,00
122	136	378	arrendefigur	vuokrakuvio	238/5/V	Skrattnäsvägen 346	Skrattnäsintie 346	Skrattnäsvägen	3 720	46 000,00
123	137	379	arrendefigur	vuokrakuvio	69/4/V	Skrattnäsvägen 377	Skrattnäsintie 377	Skrattnäsvägen	2 850	19 000,00
124	138	380	arrendefigur	vuokrakuvio	239/1/V	Skrattnäsvägen 374	Skrattnäsintie 374	Skrattnäsvägen	2 080	32 000,00
125	139	381	arrendefigur	vuokrakuvio	239/2/V	Sommarviksvägen 6	Kesälahdentie 6	Skrattnäsvägen	2 750	36 000,00
126	140	382	arrendefigur	vuokrakuvio	88/1/V	Carlsrovägen 187	Carlsrontie 187	Storträsket	2 000	34 000,00
127	141	383	arrendefigur	vuokrakuvio	39/1/V	Gamla Närpesvägen 258	Vanha Närpiöntie 258	Storträsket	9 800	52 000,00
128	142	384	arrendefigur	vuokrakuvio	268/V	Ådgrund 11	Haahkaluoto 11	Holmar Västkustvä	2 080	43 000,00
129	143	385	arrendefigur	vuokrakuvio	1164/1/V	Ådgrund 2	Haahkaluoto 2	Holmar Västkustvä	4 216	46 000,00
130	144	386	arrendefigur	vuokrakuvio	1163/1a/V	Ådgrundsgrynnan 1	Ådgrundsgrynnan 1	Holmar Västkustvä	2 650	62 000,00
131	145	387	arrendefigur	vuokrakuvio	1188/2/V	Vilgrund 2	Vilgrund 2	Holmar Västkustvä	2 960	38 000,00
132	146	388	arrendefigur	vuokrakuvio	1188/3/V	Vilgrund 3	Vilgrund 3	Holmar Västkustvä	2 760	40 000,00
133	147	389	arrendefigur	vuokrakuvio	1188/4/V	Vilgrund 4	Vilgrund 4	Holmar Västkustvä	2 810	47 000,00
134	148	390	arrendefigur	vuokrakuvio	1188/5/V	Vilgrund 5	Vilgrund 5	Holmar Västkustvä	2 770	49 000,00
135	149	391	arrendefigur	vuokrakuvio	1188/7/V	Vilgrund 7	Vilgrund 7	Holmar Västkustvä	2 340	43 000,00
136	150	392	arrendefigur	vuokrakuvio	1188/8/V	Vilgrund 8	Vilgrund 8	Holmar Västkustvä	2 180	39 000,00
137	151	393	arrendefigur	vuokrakuvio	1154/1/V	Svartstenarna 1	Svartstenarna 1	Holmar Skataväger	2 500	37 000,00
138	152	394	arrendefigur	vuokrakuvio	1145/2/V	Svartgrund 1	Svartgrund 1	Holmar Skataväger	7 370	48 000,00
139	153	395	arrendefigur	vuokrakuvio	1145/4/V	Svartgrund 3	Svartgrund 3	Holmar Skataväger	3 660	33 000,00
140	154	396	arrendefigur	vuokrakuvio	1144/2/V	Svartgrund 4	Svartgrund 4	Holmar Skataväger	2 350	36 000,00
141	155	397	arrendefigur	vuokrakuvio	1144/1/V	Svartgrund 5	Svartgrund 5	Holmar Skataväger	2 570	52 000,00
142	156	398	arrendefigur	vuokrakuvio	1145/5/V	Svartgrund 6	Svartgrund 6	Holmar Skataväger	2 690	36 000,00
143	157	399	arrendefigur	vuokrakuvio	1145/6/V	Svartgrund 7	Svartgrund 7	Holmar Skataväger	3 300	40 000,00
144	158	400	arrendefigur	vuokrakuvio	1137/1/V	Stickelgrund 1	Stickelgrund 1	Holmar Skataväger	3 960	41 000,00
145	159	401	arrendefigur	vuokrakuvio	1137/2/V	Stickelgrund 2	Stickelgrund 2	Holmar Skataväger	2 580	37 000,00
146	160	402	arrendefigur	vuokrakuvio	1140/0/V	Lingonskäret 2	Lingonskäret 2	Holmar Skataväger	2 090	43 000,00
147	161	403	arrendefigur	vuokrakuvio	1130/3/V	Granskäret 2	Granskäret 2	Holmar Skataväger	2 740	38 000,00
148	162	404	arrendefigur	vuokrakuvio	1130/1/V	Granskäret	Granskäret	Holmar Skataväger	3 050	44 000,00
149	163	405	arrendefigur	vuokrakuvio	1740/4	Lillgrundet 1	Lillgrundet 1	Holmar Antila	5 070	74 000,00
150	164	406	arrendefigur	vuokrakuvio	1739/2/V	Smågrunden 2	Smågrunden 2	Holmar Antila	2 950	68 000,00

nr	sida	§§NRO	Figur	Kuvio	Tomt	Adress	Osoite	Område	Areal	SLUTLIGT MARKNADS-VÄRDE
151	165	407	arrendefigur	vuokrakuvio	625/0/V	Smågrunden	Smågrunden	Holmar Antila	2 430	66 000,00
152	166	408	arrendefigur	vuokrakuvio	626/0	Bocken o Geten	Bocken o Geten	Holmar Antila	3 510	54 000,00
153	167	409	RA-tomten	RA-tontti	1050-4	Gäddstigen 1	Gäddstigen 1	Antila	9 117	145 000,00
154	168	410	RA-tomten	RA-tontti	1050-1	Antilavägen 6	Antilantie 6	Antila	4 529	115 000,00
155	169	411	RA-tomten	RA-tontti	1050-2	Backlundsgränd 2	Backlundinkuja 2	Antila	2 879	40 000,00
156	170	412	RA-tomten	RA-tontti	1053-4	Antilavägen 8	Antilantie 8	Antila	4 880	121 000,00
157	171	413	RA-tomten	RA-tontti	1053-1	Antilavägen 12	Antilantie 12	Antila	10 801	147 000,00
158	172	414	RA-tomten	RA-tontti	1053-2	Antilavägen 14	Antilantie 14	Antila	2 332	31 000,00
159	173	415	RA-tomten	RA-tontti	1080-7	Antilavägen 18	Antilantie 18	Antila	2 732	34 000,00
160	174	416	RA-tomten	RA-tontti	1080-6	Antilavägen 16	Antilantie 16	Antila	5 433	125 000,00
161	175	417	RA-tomten	RA-tontti	1080-5	Antilavägen 20	Antilantie 20	Antila	3 525	96 000,00
162	176	418	RA-tomten	RA-tontti	1080-4	Antilavägen 22	Antilantie 22	Antila	4 288	104 000,00
163	177	419	RA-tomten	RA-tontti	1080-3	Antilavägen 24	Antilantie 24	Antila	4 262	104 000,00
164	178	420	RA-tomten	RA-tontti	1080-2	Antilavägen 26	Antilantie 26	Antila	1 744	67 000,00
165	179	421	RA-tomten	RA-tontti	1080-1	Antilavägen 28	Antilantie 28	Antila	2 658	78 000,00
166	180	422	RA-tomten	RA-tontti	1085-4	Antilavägen 40	Antilantie 40	Antila	3 110	81 000,00
167	181	423	RA-tomten	RA-tontti	1085-2	Antilavägen 44	Antilantie 44	Antila	2 919	78 000,00
168	182	424	RA-tomten	RA-tontti	1085-1	Antilavägen 46	Antilantie 46	Antila	2 630	80 000,00
169	183	425	RA-tomten	RA-tontti	1099-3S	Riåkersvägen 55	Riihipellontie 55	Antila	3 207	90 000,00
170	184	426	RA-tomten	RA-tontti	1099-2M	Riåkersvägen 51	Riihipellontie 51	Antila	3 878	97 000,00
171	185	427	RA-tomten	RA-tontti	1099-1N	Riåkersvägen 45	Riihipellontie 45	Antila	3 948	102 000,00

LOMA-ASUNTOJEN MÄÄRÄALOJEN HINNAT KESÄKUUN 2018 JÄLKEEN

(DAS/REN)(Kaupunginhallitus 16.4.2018 § 92)
Kaupunginvaltuusto päätti 9.11.2015 (§ 227):

1. hyväksyä seuraavat perusteet loma-asuntojen määräalojen myynnille:
   a. kaupunginhallitus oikeutetaan neuvottelemaan ja vahvistamaan liitteessä lueteltujen loma-asuntojen määräalojen tai lohkottujen tonttien hinnat Maplefield Ab Oy:n ilmoittamien hintojen mukaisesti.
   b. asemakaavoittamattomilla alueilla myytävien määräalojen rajat ja pinta-alat ovat samat kuin vuokrasopimuksessa ilmoitetut. Ilmoitettu pinta-ala ei ole täsmällinen, vaan lopullinen pinta-ala vahvistetaan lohkomistoimituksessa. Eräissä tapauksissa alueen rajoja on tarkistettava olemassa olevat rakennukset huomioon ottaen ja kaupunginhallitus oikeutetaan tarkistamaan rajat. Ostajat voivat myös kaupan yhteydessä ja silloin kun se on mahdollista lunastaa määräalaan liittyviä alueita asemakaavan ulkopuolella.
   c. määräalaan rajautuvien lisäalueiden neliöhinta määräytyy siten, että kunkin määräalan hinnaksi tulee liitteessä mainittu, a-kohdan mukainen hinta jaettuna ko. määräalan pinta-alalla.
   d. yllä mainittu määräala luovutetaan alueen 1.1.2015 voimaan astuneen vuokrasopimuksen mukaiselle hallintaoikeuden haltijalle tai hallintaoikeuden haltijan suostumuksella kokonaan tai osittain kolmannelle osapuolelle.
   e. muutoin kauppaan sovelletaan tavanomaisia kauppaehtoja (kauppakirjamalli liitteenä).

2. että yllä 1a- ja 1c-kohdassa hyväksyttyä hintaa sovelletaan vuoden 2017 kesäkuun loppuun mennessä toteutettaviin kauppoihin; kaupunginvaltuusto päättää erikseen sen jälkeen tehtäviin kauppoihin sovellettavasta hinnoituksesta, jolloin voidaan hyväksyä myös hinnankorotus.

<u>Pöytäkirjamerkintä:</u> Kaupunginvaltuusto lausuu jo tässä vaiheessa, että kaupunki aikoo korottaa hintoja 5 %:lla 1.7.2017 alkaen.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin Vaasan hallinto-oikeuteen. Valitukset hylättiin ja kaupunginvaltuuston päätös sai lainvoiman elokuun lopulla 2016. Kaupunginhallitus päätti joulukuussa 2016, että huvilatonttien myynti uusin hinnoin aloitetaan marraskuussa 2015 kun päätös saa lainvoiman. Ensimmäiset myyntipäätökset tehtiin syyskuussa 2016. Vuonna 2016 myytiin 53 tonttia ja vuoden 2017 ensimmäisellä vuosineljänneksellä on myyty tai tehty myyntipäätös 19 tontista. Arvioinnit lähetettiin vuokralaisille kun kaupunginvaltuusto oli päättänyt hintakuvasta. Hintatasosta on jätetty noin 80 muistutusta noin 60 tontista. Osa muistutusten jättäjistä on lunastanut tonttinsa. Maplefield Ab Oy on jättänyt lausunnon jäljellä olevista n. 40 tonttia koskevista muistutuksista.
Maplefield toteaa kaikista tonteista seuraavaa: Muistutuksessa ei ole esitetty sellaista uutta tietoa, joka huomattavasti vaikuttaisi markkina-arvoon.”
Asiakirjat ovat saatavilla hallintokeskuksessa sekä kokouksessa.

Käräjäoikeus on käsitellyt vuokrankorotuksen kohtuullisuutta. Käräjäoikeus on päätöksessään ottanut kantaa myös vuokrakuvion arvoon. Käräjäoikeuden päätöksen vaikutuksia koskevaa selvitystä valmistellaan. Tässä tulee myös ottaa huomioon, että osa on valittanut edelleen hovioikeuteen. Nämä kysymykset käsitellään erikseen, kun valmistelu on saatu valmiiksi.

Valitusten ja muistutusten suuresta lukumäärästä johtuen hinnankorotus ajankohtaistuu liian nopeasti (1.7.2018). Siksi olisi vuokralaisten kannalta kohtuullista, että kaupunginvaltuusto pidentäisi nykyisten hintojen voimassaoloaikaa.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuuston päättävän, että kaupunginvaltuuston päätöksen 9.11.2015 (§ 227) 1a- ja 1c-kohdassa hyväksyttyjä hintaperusteita sovelletaan vuoden 2019 kesäkuun loppuun mennessä toteutettaviin kauppoihin; kaupunginvaltuusto päättää erikseen sen jälkeen tehtäviin kauppoihin sovellettavasta hinnoituksesta, jolloin voidaan myös hyväksyä hinnankorotus.

Kaupunginhallituksen päätös:

Merkitään, että Petri Pihlajaniemi poistui eikä osallistunut tämän asian käsittelyyn esteellisyyden (osallisuusjäävi) takia.

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Liite § 92

_____

(Kaupunginvaltuusto 23.4.2018 § 31)

Kaupunginvaltuuston päätös:

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja Patrick Ragnäs totesi kaupunginvaltuuston yksimielisesti päättäneen kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti.
Merkitään, että jäsen Petri Pihlajaniemi ilmoitti esteellisyydestä (osallisuusjäävi) eikä osallistunut asian käsittelyyn.
Liite § 31

_____

ANOMUS VUOKRA-ALUEEN PIENENTÄMISESTÄ, KUVIO 1044/6

(EG/TÖ/AJM)
Loma-asutuksen vuokra-alueen kuvion 1044/6 vuokralaiset ovat jättäneet 14.1.2019 saapuneen anomuksen vuokra-alueen pienentämisestä. Vuokra-alue on osa kiinteistöä Kristinestads donationsjord 14:0 ja sijaitsee Karhusaaressa. Voimassa olevan, 20.12.2010 hyväksytyn osayleiskaavan mukaan alue on kaavoitettu TI-alueeksi, teollisuus- ja varastoalueeksi. Vuokrasopimus on voimassa 1.1.2017 – 31.12.2019. Alue tullaan asemakaavoittamaan, minkä vuoksi sen tuleva käyttötarkoitus on vielä epäselvä.

Vuokralaiset haluavat pienentää aluetta puoleen, ts. 3470 m^2:stä 1735 m^2:iin vuokrasopimuksen jatkamisen yhteydessä 1.1.2020. Vuokralaiset toivovat, että läntinen osa (rantaa kohti) jää vuokra-alueeksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi 3:n loma-asunnon vuokra-alueen muutoksen ja pienennyksen vuonna 2016. Näiden muutosten perusteluna on ollut, että vuokra-alueen sijainti on muuttunut siten, että tuottavaa metsämaata on vaihdettu kaislikkoiseen ja vesakkoiseen joutomaahan, toisin sanoen sekä vuokralaisen että kaupungin (vuokraajan) eduksi ja yhden vuokra-alueen pienentäminen oli niin vähäistä, että sen ei katsottu vaikuttavan markkina-arvoon tai kaupungille suoritettavaan vuotuiseen maanvuokraan. Kolmannessa tapauksessa pienennystä perusteltiin sillä, että hankala maasto aiheutti ongelmia tielinjaukselle ja tarkoituksenmukaiselle pysäköinnille, ts. toiset käyttivät vuokra-aluetta pysäköintipaikkana.

Hallintosääntöön tehtyjen muutosten myötä kaupungin vuokra-alueiden pienentämistä koskeva päätösoikeus siirtyi kaupunginhallitukselta yhdyskuntarakentamisen lautakunnalle. Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti 19.6.2018 § 139 hallintojohtajan valmistelun ja teknisen johtajan ehdotuksen mukaisesti hyväksyä loma-asutuksen vuokra-alueen pinta-alan pienentämisen sillä perusteella, että alue on vesiperäinen eikä sitä voi käyttää rakennusmaana tai muuten hyödyksi.

Tekninen lautakunta päätti jo 4.2.2014 § 13, että loma-asutuksen vuokra-alueiden muutokset tulisi hylätä mm. sillä perusteella, että on olemassa suuri ketjureaktion vaara vuokra-alueiden muutosanomusten määrän osalta.
Aina on olemassa vuokralaisia, jotka katsovat, että vuokra-alueella on jokin osa, josta heillä ei ole hyötyä. Vuokra-alueen pienentämistä koskeva asia käsitellään myös yhdyskuntarakentamisen lautakunnan esityslistan myöhemmässä pykälässä, jossa päätetään uusista periaatteista vastaavia tapauksia varten. Myöhempään pykälään viitaten tätä vuokra-alueen pienentämistä ei tulisi hyväksyä, koska anomuksesta ei ilmene mitään selkeää ja merkityksellistä perustelua alueen pienentämiselle. Vuokra-alueen pienentämiseksi tulisi esittää selkeät perusteet ja erityiset syyt. Erityisiä syitä eivät voi olla sellaiset asiat, jotka voivat koskea kaikkia vuokra-alueita, esim. osalle vuokra-aluetta ei voi rakentaa tai sitä ei voi käyttää, metsittynyt maa, kallioinen alue jne. Tämä menettelytapa antaisi oikeuden anoa pienennystä kaikille vuokra-alueille. Lisäksi tulee myös selventää, että vuokralaisilla oli jo ennen nykyisen vuokrasopimuksen tekemistä hallussaan sama alue ilman minkäänlaisia toiveita alueen pienentämisestä.

Teknisen johtajan ehdotus:

Vuokra-aluetta, kuvio 1044/6, koskeva anomus hylätään, koska erityisiä syitä ei ole ilmennyt eikä alueella ole tapahtunut asiaan vaikuttavia muutoksia.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

Kristiinankaupunki Yhdyskuntarakentamisen lautakunta

Lapväärtintie 10, 64100 Kristiinankaupunki

PL 13, 64101 Kristiinankaupunki

Asia:

Esitys Kristiinankaupungin Antti ja Leena Uljaan perikunnalle vuokraaman Kristinestads Donationsjord nimisen tilaan kuuluvan kuvion 1044/6 vuokra-alueen pienentämisestä vuokrasopimuksen uudistamisen yhteydessä 1.1.2020.

Vuokra-alue on vuokralaisten hallinnassa vuoden 2019 loppuun. Vuokra-alue on luovutettu vuokralaisen käyttöön vapaa-ajan käyttöön sekä vapaa-ajanasuntojen rakennuspaikkana.

Esitys:

Vuokralaiset esittävät vuokra-alueen koon pienentämistä 1.1.2020 alkaen puolittamalla vuokra-alue noin 1735 m2 kokoon. Pienentäminen tehtäisiin jakamalla vuokra-alue kartassa näkyvän rantaviivan pääsuunnan suuntaisella linjalla kahteen yhtä suureen osaan. Vuokrasopimusta jatkettaisiin kuvion läntisen puolikkaan osalta, joka sisältäisi molempien nykyisten vapaa-ajanrakennusten rakennuspaikat.

Vuokralaiset toivovat pitkää maavuokrasopimusta Kristiinankaupungin kanssa.

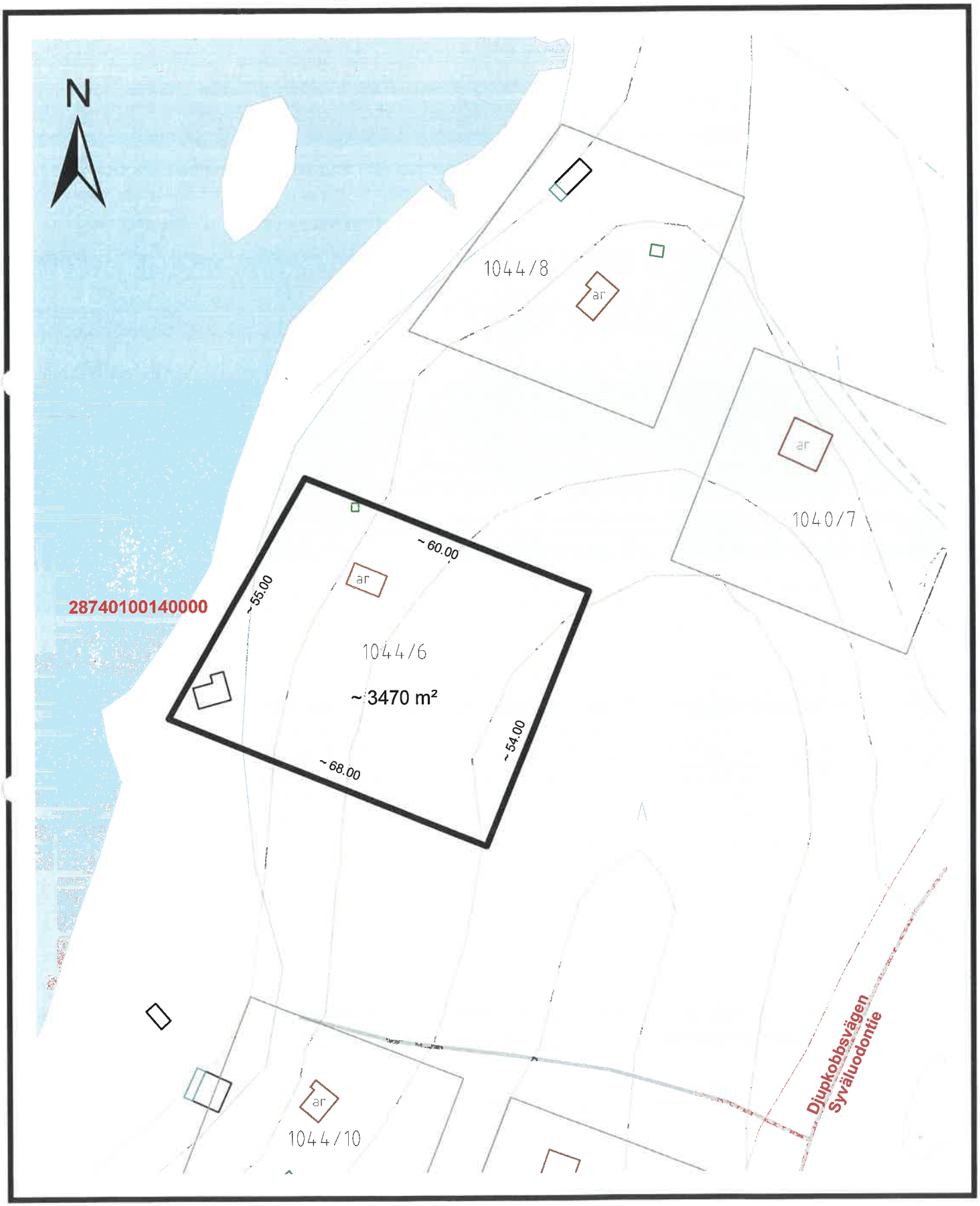
31.12.2018

Antti ja Leena Uljaan perikunta

Johanna Uljas-Lutz Lauri Uljas Heikki Uljas

Kristinestad
Kristiinankaupunki

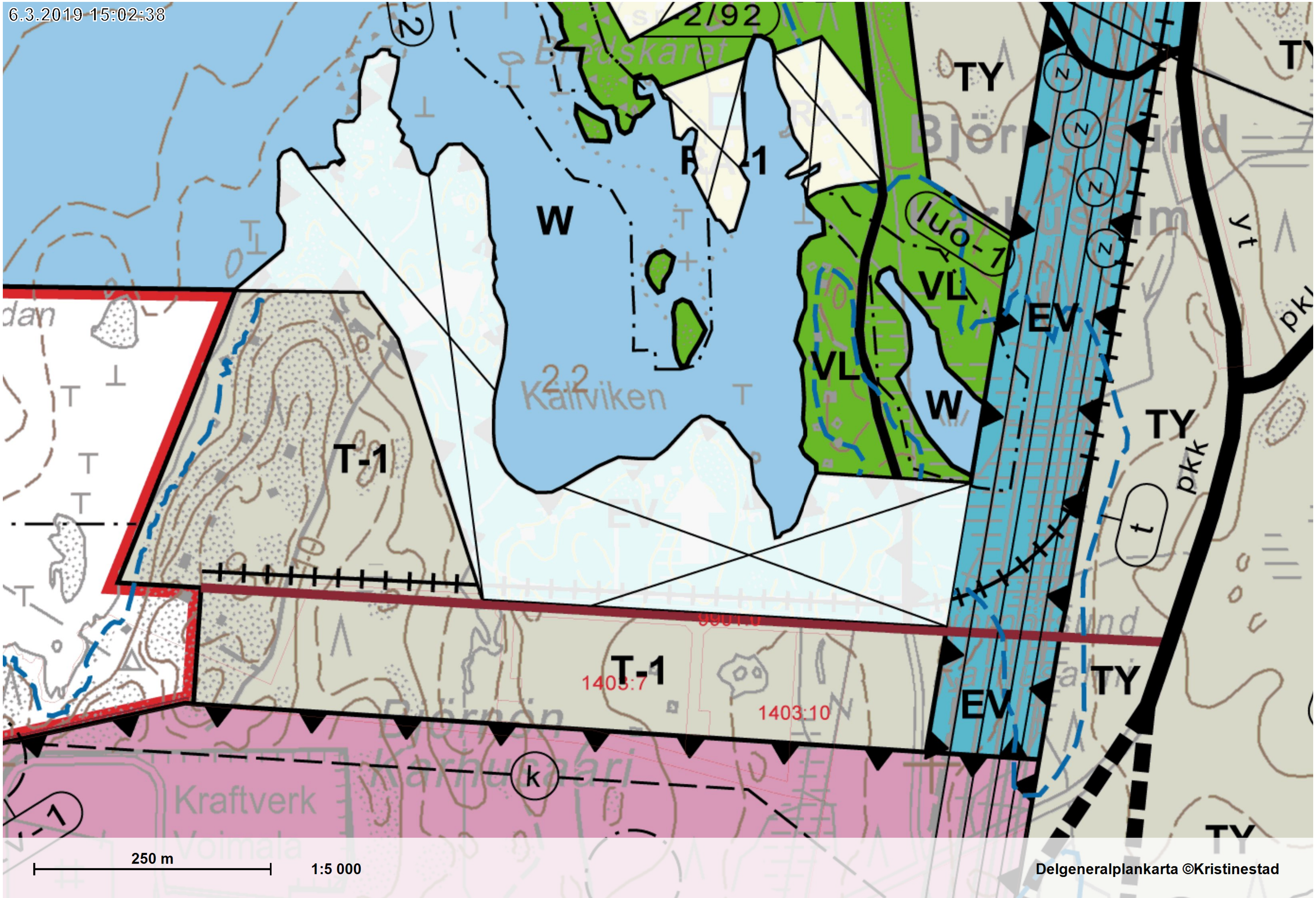
Figur Nr:
Kuvio Nro: **1044/6**



0 10 20 40 Meter

Bilaga till arrendeavtal av den
Liite vuokrasopimukseen joka on laadittu 16 / 12 2016

1:1 000


6.3.2019 15:02:38
W
RA-1
VL
EV
TY
T-1
W
luo-1
Kallviken
1403:7
1403:10
Kraftverk
k
t
pkk
yt
250 m
1:5 000
Delgeneralplankarta ©Kristinestad

UUDET LINJAUSPERIAATTEET LOMA-ASUTUKSEN VUOKRA-ALUEIDEN MUUTTAMISESTA JA PIENENTÄMISESTÄ

(EG/TÖ/AJM)
Kaupunginhallitus hyväksyi 3:n loma-asunnon vuokra-alueen muutoksen ja pienentämisen vuonna 2016. Näiden muutosten perusteluna on ollut, että vuokra-alueen sijainti on muuttunut siten, että tuottavaa metsämaata on vaihdettu kaislikkoiseen ja vesakkoiseen joutomaahan, toisin sanoen sekä vuokralaisen että kaupungin (vuokraajan) eduksi, ja yhden vuokra-alueen pienentäminen oli niin vähäistä että sen ei katsottu vaikuttavan markkina-arvoon tai kaupungille suoritettavaan vuotuiseen maanvuokraan. Kolmannessa tapauksessa pienennystä perusteltiin sillä, että hankala maasto aiheutti ongelmia tielinjaukselle ja tarkoituksenmukaiselle pysäköinnille, ts. toiset käyttivät vuokra-aluetta pysäköintipaikkana.

Hallintosääntöön tehtyjen muutosten myötä kaupungin vuokra-alueiden pienentämistä koskeva päätösoikeus siirtyi kaupunginhallitukselta yhdyskuntarakentamisen lautakunnalle. Yhdyskuntarakentamisen lautakunta päätti 19.6.2018 hallintojohtajan valmistelun ja teknisen johtajan ehdotuksen mukaisesti hyväksyä loma-asutuksen vuokra-alueen pinta-alan pienentämisen sillä perusteella, että alue on vesiperäinen eikä sitä voi käyttää rakennusmaana tai muuten hyödyksi.

Tekninen lautakunta otti jo 4.2.2014, § 13, kantaa asiaan todeten, että loma-asutuksen vuokra-alueiden muutokset tulisi hylätä mm. sillä perusteella, että on olemassa suuri ketjureaktion vaara vuokra-alueiden muutosanomusten määrän osalta.

Vuokra-alueet perustuvat aikaisemmin allekirjoitettuihin ja hyväksyttyihin vuokrasopimuksiin ja alueet ovat ja ovat olleet pidemmän aikaa vuokralaisten hallinnassa, minkä vuoksi kaupungilla ei ole syytä lähteä tekemän muutoksia vuokra-alueisiin. Vuokrasopimuksissa ei myöskään ole ehtoja, jotka oikeuttaisivat vuokra-alueen muuttamiseen. Molemmat osapuolet ovat hyväksyneet maanvuokrasopimuksen ja siten hyväksyneet vuokra-alueen sellaisenaan.

Vuokra-alueen pienentämiseksi tai muuttamiseksi tulisi esittää selkeät perusteet ja erityiset syyt. Erityisiä syitä eivät voi olla sellaiset asiat, jotka voisivat koskea lähes kaikkia vuokra-alueita, esim. että osalle vuokra-aluetta ei voi rakentaa tai sitä ei voi käyttää, metsittynyt maa, kallioinen alue jne., siis ei muuttuneita olosuhteita aikaisempaan verrattuna. Tämä menettelytapa antaisi suurelle osalle vuokralaisia oikeuden anoa alueen pienennystä ja tasa-arvoperiaatteen huomioon ottaen tästä voisi tulla ongelmallista.

Kaupunki voi tehdä pienempiä tarkistuksia vuokra-alueen rajoihin vuokra-alueen lunastuksen yhteydessä esim. ottaen huomioon olemassa olevat rakennukset tai alueen kaavoituksen näin vaatiessa, mutta pinta-alat pysyvät samoina.

Teknisen johtajan ehdotus:

Loma-asutuksen vuokrasopimusten voimassa olevat vuokra-alueet eivät muutu kuluvan vuokrakauden aikana tai vuokra-ajan jatkamisen aikana. Pienempiä tarkistuksia voidaan tehdä vuokra-alueen rajoihin vuokra-alueen

lunastuksen yhteydessä molempien osapuolten hyväksynnällä sekä jos alueen kaavoitus vaatii tarkistuksia, mutta pinta-alat pysyvät samoina.

Yhdyskuntarakentamisen lautakunnan päätös:

RAKENNUSLUPAHAKEMUS VARASTOHALLIA VARTEN TIUKASSA SIJAITSEVALLE KIINTEISTÖLLE 287-421-0011-0120

KRISTIINANKAUPUNKI
Yhdyskuntarakentamisen lautakunta **PÄÄTÖS**

Lupatunnus 19-0043-R | 20.03.2019 | § 57 | Sivu 1

ASIA	Rakennuslupa
Rakennuspaikka	Tiukka, 287-421-0011-0120 Isosillantie 32, 64140 TIUKKA
Kiinteistön nimi	Uni-Pak
Pinta-ala	28700 m²
Kaavamääräykset	Ei kaavaa
Hakija	**Stora Enso Packaging Oy/Håkan Blomqvist** **Isosillantie 32, 64140 TIUKKA**
Toimenpide	Uudisrakennus: Varastohalli Tarkastus KTJ 07.03.2019.
Lisätiedot	
Kerrosala	1242 m²
Kokonaisala	1242 m²
Tilavuus	10073 m³
Kuuleminen	Naapureiden kuuleminen suoritettu 21.02.2019.
Lausunnot	
Lausunnon antaja	Suunnittelutarveratkaisu
Liitteet	Valtakirja Asemapiirros Hallintaoikeusselvitys Katu- tai tieliittymä Pääpiirustukset Ympäristökartta Kokouspöytäkirja Ote yritys- ja yhteisötietojärjestelmästä
Päätösehdotus	Lautakunta päättää, että rakennuslupahakemus hyväksytään jäljempänä mainituin ehdoin: **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:** - Vastaava työnjohtaja **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:** - rakennepiirustukset - lujuuslaskelmat - rakenneselvitys - palo-oven rakenneselvitys - savunpoistojärjestelmä

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:

- paikanmerkitseminen
- sijaintikatselmus
- rakennekatselmus/raudoit.tarkastus
- loppukatselmus

Lupaehdot

Aloituskokous on pidettävä ennen rakennustyön aloittamista (MRL 121 § ja MRA 74 §).
Tarkastusasiakirjan toimenpiteitä on noudatettava (MRL 150 § ja MRA 77 §).
Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeuslupapäätös on tullut lainvoimaiseksi (MRA 89 §).
Piirustuksiin merkittyjä muutoksia sekä Ympäristöministeriön asetuksia on noudatettava jos muuta ei mainita.
Sähköpöytäkirja
Suojaetäisyys mahdollisiin ilmasähköjohtoihin on noudatettava.
Vastaava työnjohtaja MRL § 122c kohta 2 mukaan.

Kristiinankaupunki 20.03.2019

Ari-Johan Myllyniemi
Rakennustarkastajan sijainen

Päätöksen antaminen

Tekninen lautakunta antaa päätöksen julkipanon jälkeen 29.03.2019, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 29.04.2019.

Rakennustyön aloittaminen

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on saanut lainvoiman.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Rakentamismääräyksiä

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta (MRL 119 §).

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle (MRL 149 § 3 mom.).

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa. Lupa raukeaa, ellei sitä jatketa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan myöntämisestä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä (MRL 143 §).

Jakelu Hakija

Tiedoksianto ja valitusosoitus

Valitusviranomainen

Vaasan hallinto-oikeus
Korsholmanpuistikko 43 (PL 204)
65100 VAASA (65101 VAASA)

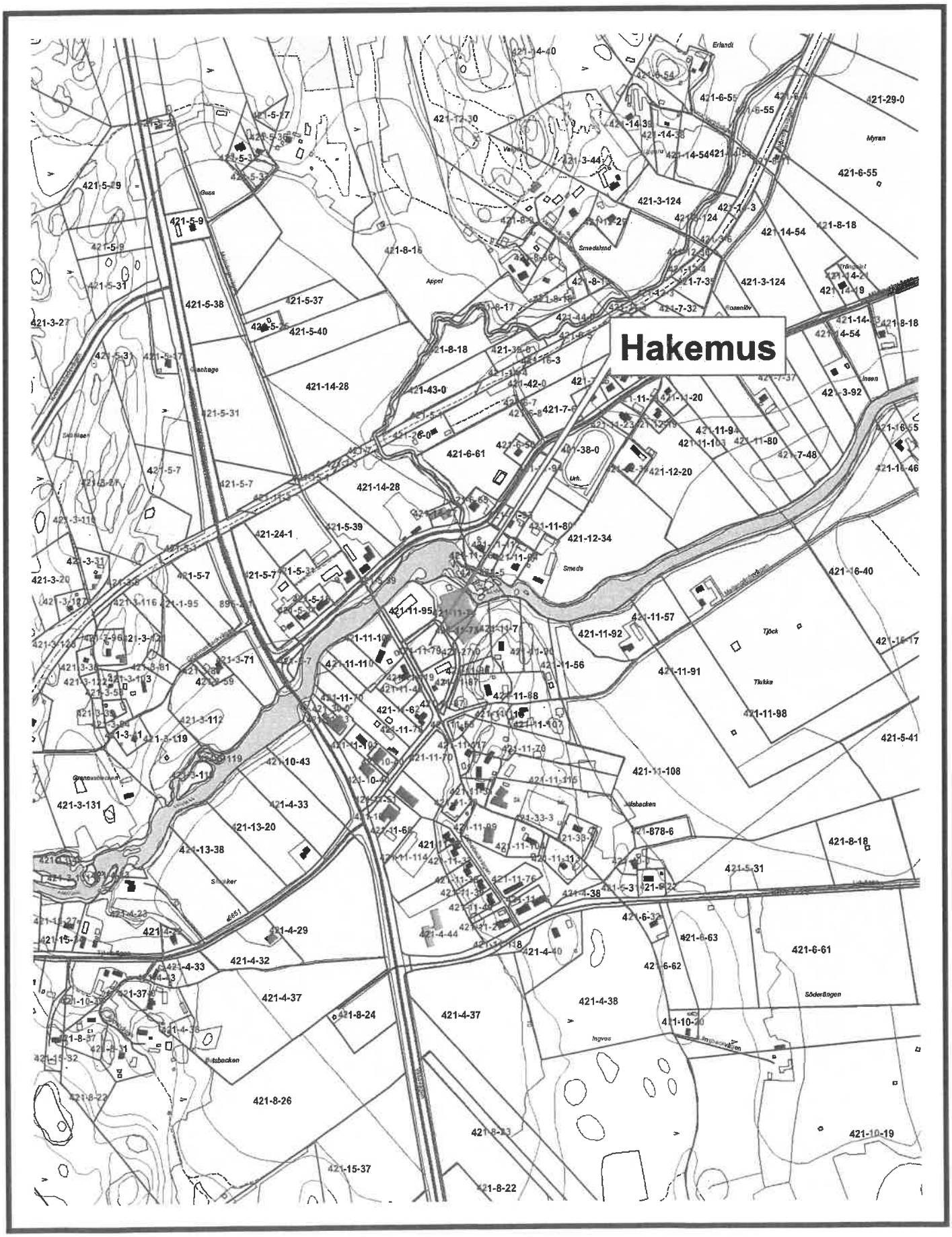
Valitusaika 30 päivää

Valitusaika luetaan päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuunottamatta. Valituskirjassa on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite; päätös, johon haetaan muutosta; miltä osin päätöksestä valitetaan; ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä muutosvaatimuksen perusteet. Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä. Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauntai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Valituksen voi toimittaa myös faksina, numero on 029 5642760 tai sähköpostitse osoite vaasa.hao@oikeus.fi.

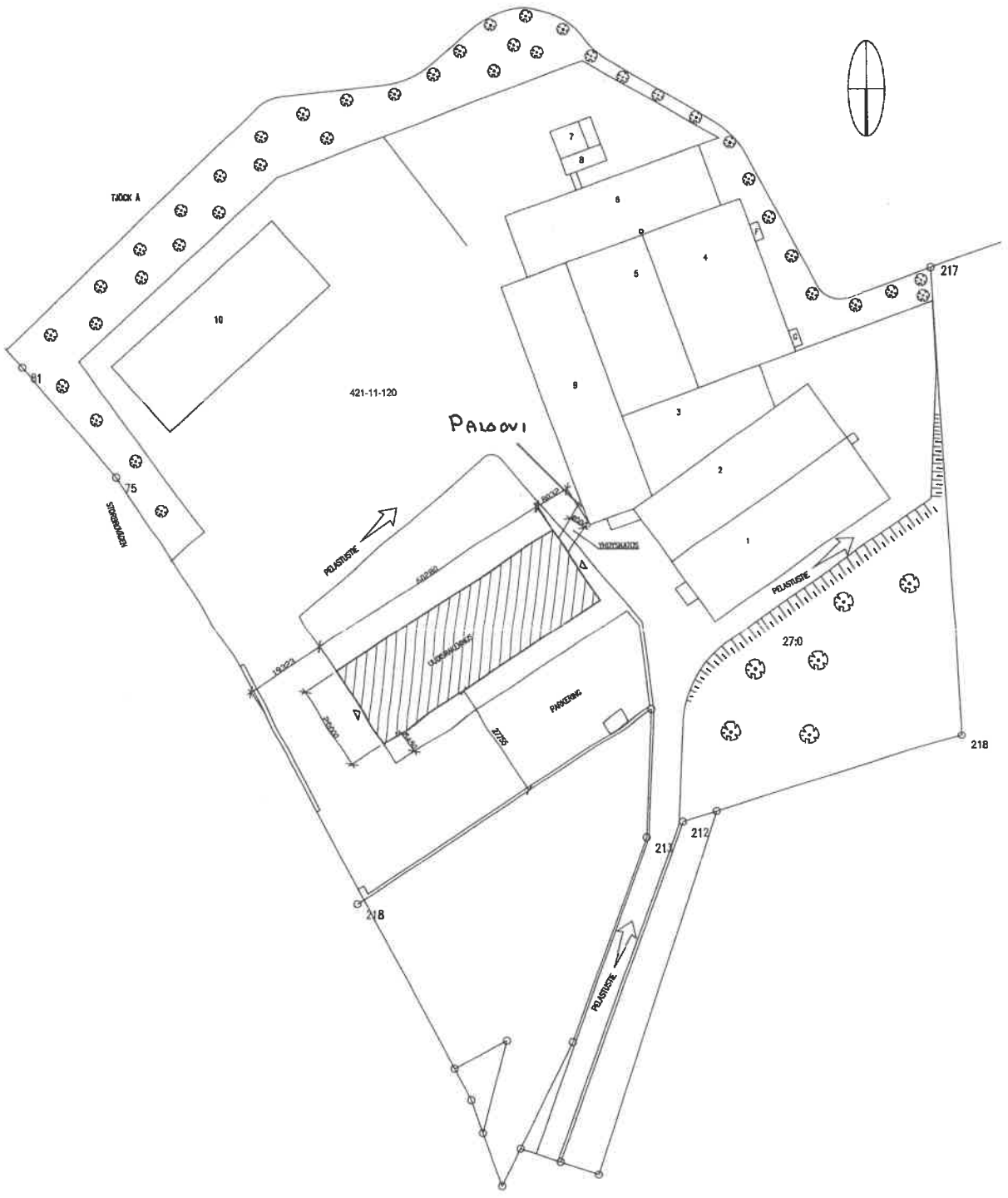
Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivä on 29.03.2019.

Valituksen tekoaika päättyy 29.04.2019 virka-aikana.

Kristinestad
Kristiinankaupunki



Nr 7.



UUDISRAKENNUS

Kerrosala 1206 m²
Tilavuus 9964 m³
-paloluokka P3, palovaaralliisuusluokka 1, suojaustaso 1

Kiinteistötunnus 421	Ryhmä 11	Tontti/Rivi 120	Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten
Rakennuspaikan osoite UUDISRAKENNUS			Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS Jukka.ruvo 1
Rakennuspaikan nimi ja osoite Stora Enso Packaging PVC-pinnoitteinen teräskaarihalli 20x60x6 Isosillantie 32, 64140 Tiukka			Piirustuksen sisältö Asemapiirustus Mittakaava 1:500
JANUS OY PL 110, 18101 LOHJA www.janus.fi janus@janus.fi Puh. (03) 714 1727 Päiväys 20.2.2019 Piirtäjän nimikirjoitus Piirt. J.T.S			Suunnitelmalla, työn numero, pär.nro, Muutos ARK 1