

## Oikaisuvaatimus koskien kaupunkisuunnitteluosaston viranhaltijapäätöstä (§ 38/2023, 13.6.2023)

EKIL 24.08.2023 § 118  
638/10.00.02/2023

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätöksestä 13.6.2023, § 38 on tehty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimusaika on ollut 15.6.2023–6.7.2023, oikaisuvaatimus on tehty 26.6.2023 ja otetaan siten tutkittavaksi.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös koskee lomamökkitontin nro 148 uudelleen vuokraamista vanhan vuokrasopimuksen päätyttyä 31.12.2022. Vuokra-alue, 434-410-1-66-V400, sijaitsee Lappomin kylässä, on pinta-alaltaan 2 850 m<sup>2</sup> ja vuosivuokraksi on määriteltä 5 400 euroa.

Alla ilmenevin perustein esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä kokonaisuudessaan:

### Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa haetaan oikaisua ja selvitystä loma-asuntotontin vuosivuokraan 5 400 euroa. Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokralaiset ovat saaneet ostohinnaksi 96 644 euroa koko tontista sekä 76 940 euroa 2 000 m<sup>2</sup>:n tontista. Ensisijaisesti vuokralaiset haluavat ostaa tontin. Alkuperäinen oikaisuvaatimus on liitteenä.

### Oikaisuvaatimuksessa esitettyjen vaatimusten ja perusteluiden arviointia

Maaomistaja voi päättää kiinteää omaisuutta koskevista hinnoitteluperusteista ja tehdä niihin halutessaan myös muutoksia. Maa-alueiden vuokraamista tai kiinteistön luovutuksia koskeva lainsäädäntöön ei sisälly vaatimusta, että maanomistaja olisi sidottu aikaisemmin sovellettuun hinnoitteluun tai että aikaisemmin sovellettu hinnoittelu sitoisi maanomistajaa tulevilla päätöksissä, hinta-arvioissa, vuokrauspäätöksissä tai kiinteistökaupoissa. Vuokratonttien hinnoittelussa on perusteena kulloinkin voimassa olevat lainvoimaiset kaupunginhallituksen tekemät hinnoittelua koskevat päätökset, joita sovelletaan hinnoittelun määrittelemisessä.

Loviisan kaupunki on myynyt kyseiseltä alueelta tontteja vuokralaisille jo vuosien ajan. Vuokrauspäätöksiä on sen sijaan tehty vasta vuoden 2023 keväästä alkaen. Kyseessä on kaksi eri menettelyä, toisessa kiinteistön omistusoikeus siirtyy ja toisessa vain hallintaoikeus. Kauppoja on vuosien kuluessa valmisteltu yhteensä neljän viranhaltijan toimesta kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle päätettäväksi. Maanvuokrausta eli hallintaoikeutta koskevat päätökset on valmisteltu maankäyttöinsinöörin toimesta kaupunkisuunnitteluosaston päällikölle ja maankäyttöinsinöörille päätettäväksi.

Alla on tarkemmin selvitetty tarkemmin hinnoittelua ja vuokraamista koskevia päätöksiä, päätösten soveltamista, oikaisuvaatimuksen kohteena olevan vuokra-alueen hinnoittelua ja vuokra-alueen määrittämistä koskevia seikkoja.

## **Hinnoittelua ja vuokraamista koskevat toimielinpäätökset**

Nyt sovellettava hinnoittelukäytäntö pohjautuu ja siitä on päätetty kaupunginvaltuustossa 10.12.2014 § 154. Kyseinen hinnoittelu perustuu 2010-luvun alkupuoliskon kesämökkityontteja koskeviin vertailukauppoihin ja niiden pohjalta Loviisassa luotuun neliöhintaperusteiseen ja rakennuspaikkojen ominaisuuksiin perustuvaan hinnoittelumalliin. Hinnoittelu perustuu täten muun muassa vuokratontin pinta-alaan, pinta-alaperusteisiin yksikköhintoihin (€/m<sup>2</sup>), kaavatilanteeseen ja rakennuspaikkojen eroihin sekä ominaisuuksiin liittyviin laskentakertoimiin. Vuokratonttien hinnoittelu ja myynti aloitettiin kyseisten hinnoitteluperiaatteiden pohjalta. Sen jälkeen hinnoitteluperusteita ja -periaatteita on vielä tarkennettu kaupunginhallituksen 8.1.2018 tekemällä päätöksellä, jota päätöstä on sittemmin sovellettu mökkityonttien myynnissä. Kaupunginhallitus päätti 9.1.2023, § 6, loma-asuntotonttien uudelleenvuokraamisesta, jolloin hinnoittelussa on päätetty tukeutua pääosin vuoden 2018 hinnoitteluperiaatteisiin. Samassa yhteydessä päätöksen liitteenä oli myös vuokrakohteiden alustavat hinnoittelulaskelmat sillä varauksella, että mahdolliset lasku- ja hinnoitteluvirheet laskelmissa korjataan varsinaisten vuokrasopimusten valmistelun yhteydessä. Myyntikohteiden osalta ei tarkennuksia luovutusehtoihin kaupunginhallituksessa 9.1.2023 tehty. Vireillä olleet kaupat päätettiin saattaa päätökseen kesäkuun loppuun mennessä. Vuokrahinnoittelun hinnoitteluperiaatteisiin sen sijaan tehtiin muutoksia muun muassa pienissä saarissa. Myös tonttien pinta-alojen muuttamiskäytäntöä tarkennettiin verrattuna myyntikohteisiin: ”Mikäli vuokra-alue sijoittuu selkeästi epätarkoituksenmukaisesti esimerkiksi olemassa olevan tiestön tai voimassa olevan kaavan suhteen, voidaan vuokra-alaa tarkistaa tarvittavilta osin uuden vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä. Vuokra-alueita tarkistetaan tässä yhteydessä vain, mikäli muutoksella korjataan selkeä vuokra-alaan liittyvä epäkohta, vähäisiä tai ei-välttämättömiä muutoksia ei tässä vaiheessa enää tehdä. Vuokra-alan muutoksen jälkeen vuosivuokra määräytyy nyt päätettävien hinnoitteluperiaatteiden perusteella ja tarkistetun uuden pinta-alan mukaisesti.”

Tonttien pinta-alojen muutokset päätettiin uudelleenvuokrauksen yhteydessä rajata täten vain epäkohtien korjaamiseen. Se seikka, että rakennuspaikka on riittävän suuri ei ole epäkohta ja peruste vuokra-alueen pienentämiselle. Laissa tai kaavassa kerrottua minimipinta-alaa koskevaa 2 000 m<sup>2</sup>:n lukuarvoa ei voida pitää pelkästään tontin vähimmäispinta-alaa määrittävänä tekijänä. Rakennuspaikan kokoa arvioidaan minimipinta-alaa ilmaisevan lukuarvon ohella myös rakennuspaikan topografian, muodon ja olemassa olevan rakennuskannan sekä rakentamista koskevien etäisyysmääräysten puitteissa. Oikaisuvaatimuksen mukaiset niin sanotut yksipuoliset ja selittämättömät syyt ilmoitetulle vuosivuokralle perustuvat edellä kerrottuihin vuokrahinnoitteluperusteisiin.

## **Hinnoitteluperiaatteiden pohjalta tehtävä laskennallinen hinta-arvio**

Oikaisuvaatimuksessa viitataan myyntineuvotteluissa aikaisemmin esillä olleisiin tontin myyntihinta-arvioihin. Tonttien myyminen ja vuokraaminen on toteutettu pääosin samoihin hinnoitteluperiaatteisiin tukeutuvina, mutta erillisinä valmistelu- ja päätöspäätösprosesseina. Myyntihinnoittelussa on sovellettu kaupunginhallituksen päätöstä vuodelta 2018, mutta vuokraamisesta ja vuokrahinnoittelusta on sovellettu myös vuonna 2023 tehtyä päätöstä. Lomatonttien myyntihinnoittelun ja vuokrahinnoittelun ovat muun muassa aikataulu- ja resurssisyistä toteuttaneet eri viranhaltijat. Aikaisemmin myyntineuvotteluiden yhteydessä keskusteluissa

mahdollisesti annetut alustavat hinta-arviot eivät ole poikkeavien hinnoitteluperusteiden takia sitovia tai päteviä vuoden 2023 aikana toteutetussa vuokrahinnoittelussa. Tonttien vuokraamisesta päättävä viranhaltija ei ole sidottu sellaiseen mahdollisesti annettuun tontin hinta-arvioon, joka koskee tontin myymistä. Tontin myymisestä päättävä viranhaltija ei ole edes toimivaltainen määrittelemään tontin vuokraamisen perusteena sovellettavaa hinnoittelua, koska se ei kuulu viranhaltijan toimivaltaan.

Tonttien hinnoittelussa käytettyjen hinta-kertoimien ja arviointikohteiden ominaisuuksien kohdekohtaisen tulkinnanvaraisuuden takia on mahdollista, että eri henkilöiden tekemissä hinta-arvioissa voi väistämättä olla hieman vaihtelua. Kaksi ammattitaitoista hinta-arvion tekijää voi päätyä saman kohteen arviolaskelmissa hieman toisistaan poikkeaviin lopputuloksiin. Tulkintaa vaativia hintaan vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa kaava- ja vuokra-alueen rajojen tulkintakäytännöt liittyen lisämaan ja tonttimaan rajanvetoon, tontin avautumisilmansuunnan määrittäminen (rajatapaukset), rakennuspaikan alavuuteen, tuulusuuteen sekä maisemaan liittyvät kertoimet. Joillekin hinnoittelutekijöille on määritetty lisäksi harkinnanvarainen vaihteluväli. On myös erityistekijöinä käytettäväksi määritettyjä hintakertoimia, joita käytetään kohdekohtaisesti harkinnan mukaan. Erityisesti useamman henkilön yhdestä kohteesta tekemien eri hinnoitteluarvioiden välillä voi kohdekohtaisten tulkintojen johdosta olla hajontaa jopa +/-15 %. Myös sama hinnoittelija voi päätyä hieman poikkeaviin lopputuloksiin eri arviointikerroilla, jos kohdekohtaiset olosuhteet ovat erityisen tulkinnanvaraisia. Tämän vuoksi arviointilaskelmien lopputuloksena saadaan aina hinta-arvio, jolla on tietty tarkkuus/hajonta. Kiinteistöjen arvonnäilyksessä ilmaistaankin tavanomaisesti myös lopputuloksena saadun hinta-arvion tarkkuus hajontaprosenttilukuna (+/-%). On sen jälkeen hinnoittelupäätöksen tekijän harkittavissa hyödyntääkö hän saatua laskennallista myyntihinta-arviota vai käyttääkö hän arvioinnin tarkkuuden puitteissa hieman siitä poikkeavaa hintaa. Lopullisessa tarkistetussa hinnassa voidaan tarvittaessa huomioida muun muassa markkinatilanteen muutokset tai muut tekijät, joita varsinaisissa hinnoitteluperusteissa ei ole huomioitu. Loviisan kaupungin loma-asuntotontteja koskevissa myynti- ja vuokrahinnoittelussa ei ole elinkustannusindeksikorjausta lukuun ottamatta tehty harkinnanvaraisia muutoksia laskennallisiin hintoihin.

Myyntihinnoittelu ja vuokrahinnoittelu on pidetty omina prosesseina ja hinnoittelu ja luovutuskirjojen valmistelu on tehty eri viranhaltijoiden toimesta. Vuokrattavia tontteja koskevien päätösten ja maanvuokrasopimusten valmistelusta ovat vuoden 2022 loppupuoliskolta lukien vastanneet kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö ja maankäyttöinsinööri. Kaikkia noin 80 vuokrakohtetta koskeva hinnoittelu on toteutettu kaupunginhallituksen päätösten 8.1.2018 ja 9.1.2023 mukaisesti ja yhtenäisiä periaatteita ja tulkintoja noudattaen. Vuokrahinnoittelun pohjana oleva lomatonttien perusarvon määrittäminen ja vuokrahinnoittelu on tehty kaupunkisuunnitteluosaston yhden viranhaltijan, maankäyttöinsinöörin toimesta vuoden 2023 alkupuoliskon aikana. Kaupunkisuunnitteluosaston päällikön ja maankäyttöinsinöörin tämän jälkeen tekemät vuokrahinnoittelupäätökset on täten vuokrakohteiden hinnoittelun osalta valmisteltu yhtenevästi, vertailukelpoisesti ja yhdenvertaisuuden toteuttaminen varmistuen. Myymisen toteuttaminen on kuulunut vuosien 2014–2023 aikana kolmelle eri viranhaltijalle. He ovat kaupunginhallituksen tekemien myyntihinnoittelupäätösten (2014 ja 2018) puitteissa käyttäneet hinnoittelussa ammatillista osaamistaan ja kohdekohtaisesti tulkinnanvaraisiinkin arvotekijöihin liittyvää harkintaa yli sadassa myyntikohteessa. Valmistelijat arvioivat, että on mahdollista, että

myyntikohteiden arvioinnissa voi olla pieniä tulkinnasta johtuvia eroja sen mukaan, kuka on arvion tehnyt. Sen sijaan oikaisuvaatimuksessa esitetyistä hinnoitteluista ei tontin pienentämiseen perustuva hinnoitteluesimerkki ole vuokrahinnoittelussa ollut enää edes mahdollinen. Pinta-alan pienentämiselle (ja sitä kautta muodostuvalle pienemmälle arvolle) ei kaupunginhallituksen päätöksen 9.1.2023 nojalla ole ollut enää perusteita.

Määritellyn vuosivuokran perusteena oleva hinnoittelu on tapahtunut lainvoimaisiin toimielinpäätöksiin perustuen, läpinäkyvästi ja yhdenmukaisesti kaikkien vuokraajien osalta.

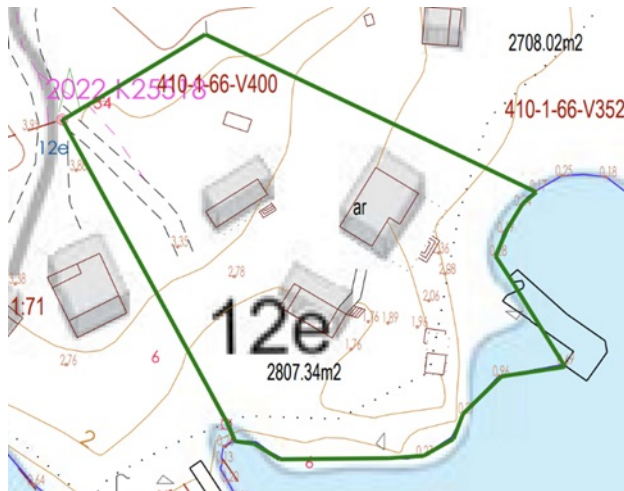
### **Vuokratontin ostaminen**

Oikaisuvaatimuksena on esitetty, että asianosainen haluaa ensisijaisesti ostaa tontin. Koska oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä ei ole ratkaistu tontin myymiseen liittyviä kysymyksiä, jätetään oikaisuvaatimus näiltä osin tutkimatta.

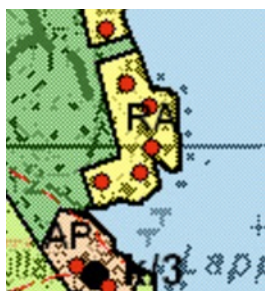
### **Vuokrahinnoittelu ja oikaisuvaatimuksessa vaadittu hinnoittelumuutos**

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille kaksi eri kokoiselle tontille laskettua myyntihintaehdotusta, joista toinen on laskettu nykyisen vuokra-alueen mukaan ja toinen supistetulle 2 000 m<sup>2</sup>:n alalle. Myyntihinnoittelussa on sovellettu vuosina 2014 ja 2018 tehtyjä hinnoittelupäätöksiä. Vuokrahinnoittelu on tehty kaupunginhallituksen (2018 ja 2023) päätösten periaatteiden puitteissa. Vuokra- ja myyntihinnoittelun ovat lisäksi toteuttaneet eri asiantuntijat, joiden väliset hinnoitteluratkaisut tulkinnanvaraisissa hintatekijöissä voivat aikaisemmin kerrotuista syistä johtuen poiketa +/-15 %:n haarukassa toisistaan. Tässä tapauksessa kahden eri hinnoittelijan laskelmien välinen ero on noin 10 %:n luokkaa. Oikaisuvaatimuksessa esitetty pinta-alamuutos 2 000 m<sup>2</sup> edellyttäisi tonttiin liittyvän epäkohdan poistamisperustetta (KH 9.1.2023 § 6). Pinta-ala-asiaa on selvitetty vastineen loppuosassa tarkemmin. Alla on yksityiskohtaisesti kerrottu olemassa olevan vuokratontin hinnoittelun toteuttamisesta.

Hinnoiteltava alue on loma-asumiseen tarkoitettua korttelialuetta. Vuokra-alue on Kulla-Lappomin rantayleiskaavassa merkitty loma-asumiseen tarkoitetuksi korttelialueeksi. Tontin pohjahinta määräytyy lomarakennuskorttelin neliöhinnan mukaisesti. Lähinnä rakennuksen pihapiireineen käsittävään vuokra-alueeseen ei voida katsoa kuuluvaksi lisämaaksi tulkittavaa ja rakennusoikeutta tuottamatonta 0,20 kertoimella hinnoiteltavaa maa- ja metsätalousmaata. Pohjahintaa korjataan lisäkertoimilla, joita ovat rakennuspaikan korkeusasema-, avautumisilmansuunta- ja elinkustannusindeksikerroin.



*Kuva 1 Ote kantakartasta. Vuokratontti on käytännössä kokonaisuudessaan hyödynnetty rakennuspaikkana.*



*Kuva 2 Ote kaavakartasta. Vuokratontti RA-korttelin eteläosassa toiseksi alimman rakennuspaikkaa kuvastavan punaisen pallon kohdalla.*

Kaakkoon aukeavan vuokratontin nro 148 pinta-ala on 2 807 m<sup>2</sup> ja sen pohjahinta on laskettu käyttäen loma-asumiseen tarkoitettun alle 3 000 m<sup>2</sup>:n kokoisen perustontin neliöhinnittelua 35 €/m<sup>2</sup>. Saatua 98 245 euron arvoa on sen jälkeen korjattu hintaa korottavilla ja alentavilla kertoimilla. Omarantaisen lounas/kaakko suuntaan aukeavan mannertontin hintakerroin on 1,1. Rakennettavuudeltaan sopivaa ja tulvavaara-alueen ulkopuolista vuokra-aluetta on alle 25 % tontin kokonaisalasta, jolloin rakennettavuuskertoimena on 0,97. Laskelmaan on tehty lopuksi indeksikorotus kertoimella 1,030225. Laskennalliseksi tontin hinnaksi on saatu näin 107 996 euroa. Vuosivuokra on saatu sen jälkeen laskennallisesta 5 %:n pääomituskorolla, jolloin vuosivuokraksi on saatu 5 399,80 euroa, joka on pyöristetty päätöksessä 5 400 euroksi. Laskelmissa ei ole virhettä.

Edellä kerrotuilla perusteilla vuosivuokraa koskeva oikaisuvaatimus tulee hylätä.

### **Vuokratonttien pinta-alan muuttamista koskeva vaatimus**

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu 2 000 m<sup>2</sup>:n tonttikoon mukaiseen hinnoitteluun. Kaupunginhallituksen mökkitonttien vuokraamista koskevassa päätöksessä 9.1.2023 § 6 tehtiin hinnoittelun ohella myös vuokra-alueen määrittelyä koskevia periaatelinjauksia. Päätöksen mukaan muun muassa vuokra-alueen rajojen osalta noudatetaan periaatetta, jossa olemassa olevia maastoon merkittyjä vuokra-alueenrajoja tarkistetaan vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä vain perustellusta syystä: Mikäli vuokra-alue sijoittuu selkeästi epätarkoituksenmukaisesti esimerkiksi olemassa olevan tiestön tai voimassa olevan kaavan suhteen, voidaan

vuokra-alaa tarkistaa näiltä osin, mutta vain mikäli muutoksella korjataan selkeä vuokra-alaan liittyvä epäkohta.

Yleistäen voidaan todeta, että 2 000 m<sup>2</sup> tonttikoko ranta-alueelle on useassa tapauksessa liian pieni. Näin on tilanne erityisesti alavalla, muodoltaan hankalalla, niemessä sijaitsevalla tai topografialtaan vaihtelevalla rakennuspaikalla. Pienelle 2 000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikallekin voidaan rakentaa, mutta usein kuitenkin varsin rajoitetusti. Täten 2 000 m<sup>2</sup> ei ranta-alueella tulisi olla rakennuspaikan koolle nimenomainen tavoite. Lähtökohtana vuokra-alueiden pinta-alan ja muodon osalta olisi se, että rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa vallitsevan lainsäädännön ja kaavan sekä muiden rakentamista ohjaavien määräysten mukaisesti loma- ja talousrakennuksia. Ranta-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella tontin rakentamiseen tarkoitettua hyötyalaa supistavat useat etäisyysmääräykset. Kaavassa, maankäyttö- ja rakennusasetuksessa sekä rakennusjärjestyksessä on muun muassa rakennusten minimietäisyysmääräyksiä naapurin rajasta ja rantaviivasta. Sen lisäksi muun muassa rakennuspaikan minimikoosta (ala) ja ominaisuuksista määrätään maankäyttö- ja rakennusasetuksessa.

Kulla-Lappomin rantayleiskaavan kaavamääräys koskien rakennusten rantaviivaetäisyyksiä: *"Rakennusten etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 30 metriä ja muun rakennuksen kuin venevajan lattiatason on oltava vähintään 2 metriä keskiveden korkeudesta. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m<sup>2</sup>, saa rakentaa edellä mainittua lähemmäksi rantaviivaa. Saunarakennuksen etäisyys edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta on oltava kuitenkin vähintään 15 metriä."*

Maankäyttö- ja rakennuslain asemakaava-alueen ulkopuolista rakennuspaikkaa koskevat määräykset (116 § 2. ja 3. mom.): *"Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta. Rakennuksen etäisyydestä asemakaava-alueen ulkopuolella toisen omistamaan tai hallitsemaan maahan ja sillä olevaan rakennukseen säädetään asetuksella."*

*Maankäyttö- ja rakennusasetus (57 § 2. ja 3. mom.) koskien rakennusten etäisyyksiä tontin rajoista ja toisen omistamista rakennuksista: Palovaarallista rakennusta ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla.*

*Rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä.*

Rakennuspaikka ei ole välttämättä riittävän suuri rakentamiseen, vaikka pinta-alaa olisi vaadittu 2 000 m<sup>2</sup>, jos muut rakennuspaikan ominaisuudet/rajoitteet eivät mahdollista kaavan mukaista rakentamista. Muun muassa alavalla merenrannalla rannan puoleisen tontinosan tulvavaara johtaa käytännössä siihen, että tontin koon pienentäminen takaosasta ei ole tontin rakentamiskelpoisuuden näkökulmasta mahdollista tai järkevää.

Vuokra-alueen rakentamismahdollisuuksien arviointi: Oikaisuvaatimuksen mukainen noin 2 800 m<sup>2</sup>:n kokoinen maastoon rajamerkein merkitty vuokra-alue sijoittuu Kulla-Lappomin rantaosayleiskaavassa kokonaisuudessaan lomarakentamiseen osoitetulle korttelialueelle. Tontin takaosaa kohti kapenevan vuokra-alueen syvyys rantaviivasta takarajalle on keskimäärin noin 60 metriä. Vuokra-alue kapenee leveysuunnassa vesialueen rajaa ilmaisevien pyykkien välisestä 50 metrin leveydestä tasaisesti takaosan noin 20 metriin. Rakentamisen rantaviivaetäisyyttä ja naapurin rajaetäisyyttä koskevat määräykset yhdessä rakennuspaikan pienehkön koon ja erityisesti sisämaahan päin kapenevan kartiomaisen muodon kanssa yhdessä johtavat siihen, että hyödynnettävissä olevaa rakentamisalaa loma-asunnolle ja muille talousrakennuksille on arviolta noin 600 m<sup>2</sup> vuokra-alueen keski- ja takaosassa. Oikaisuvaatimuksen kohteesta noin 25 % tontin alasta on tulvavaara-alueen yläpuolella. Tulvavaara-asia on mahdollista ottaa huomioon rakentamisen koroissa ja rakennusten sijoittelussa. Tontti on pinta-alaltaan juuri ja juuri riittävän kokoinen, mutta pienentämisvaraa siinä ei ole.

Vuokra-alueen nykyinen rakentaminen: Vuokra-alueelle on karttatarkastelun perusteella rakennettu kolme loma- ja talousrakennusta ja aivan rantaviivassa on lisäksi joitakin pienempiä katoksia/rakennelmia. Varsinaisista rakennuksista vain taaimmainen talousrakennus ja saunarakennus (oletus) sijoittuu vallitsevien rakentamismääräysten mukaisesti rakentamiselle sallitulle etäisyydelle rannasta. Loma-asunto sijaitsee 30 metrin sijasta noin 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Kyseinen rakentaminen lienee toteutettu ennen nykyisiä määräyksiä aikana jolloin muun muassa tulvavaara- ja maisemanäkökulmat eivät ole olleet rakentamisessa nykyiseen tapaan tärkeitä ja määrääviä. Rakentaminen on todennäköisesti aikanaan jouduttu myös tuomaan lähelle merenpintaa ja rantaviivaa jo pelkästään tontin pienen koon ja muodon takia. Mikäli tulevaisuudessa halutaan laajentaa olemassa olevaa lomarakennusta tai korvata olemassa oleva lomarakennus uudella, tulee rakentaminen tällöin ensisijaisesti toteuttaa hieman kauemmas rannasta tulvavaara-alueen yläpuolelle vuokra-alueen keski- tai takaosaan.

Vuokra-alueen pienentämismahdollisuus: Oikaisuvaatimuksessa ei ole tarkemmin yksilöity tontin pienentämistä, vaan on tuotu esille myyntineuvotteluiden yhteydessä esillä ollut 2 000 m<sup>2</sup>:n hinnoitteluesimerkki. Teoriassa tonttia voidaan pienentää supistamalla sitä yhdestä tai useammasta suunnasta. Ei ole perustetta maankäytön kannalta pienentää vuokra-aluetta takaosasta, jonne rakentaminen kaavamääräysten puitteissa pääosin olisi mahdollista toteuttaa. Ei ole perustetta myöskään pienentää kaavan mukaista omarantaista rakennuspaikkaa rannan puolelta. Ei voida myöskään siirtää sivurajoja alle viiden metrin etäisyydelle olemassa olevista rakennuksista. Oikaisuvaatimuksessa esitetty viittaus vuokra-alan pienentämisestä jopa 2 000 m<sup>2</sup>:n tonttikokoon on edellä kerrotuista syistä johtuen kaavan ja sen toteuttamismahdollisuuksien sekä muiden rakentamismääräysten johdosta mahdotonta.

Edellä kerrotuilla perusteilla vuokratontin pinta-alamuutosta koskeva oikaisuvaatimus tulee hylätä.

### **Johtopäätökset**

Edellä mainituilla perusteilla oikaisuvaatimuksen kohteena oleva kaupunkisuunnitteluosaston päällikön päätös ei ole miltään osin virheellinen. Vuokran ehdot on määritelty noudattaen voimassa olevia

toimielinpäätöksiä ja niistä ilmeneviä vuokraamisen linjauksia. Mitään lakiin perustuvia syitä muuttaa viranhaltijapäätöstä ei ole esitetty eivätkä muutosehdotukset ole maankäytön kannalta myöskään tarkoituksenmukaisia.

Liite 67

Oikaisuvaatimus

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätös 13.6.2023 § 38

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Edellä esittelytekstissä mainituilla perusteilla kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätöksestä 13.6.2023 § 38 tehty oikaisuvaatimus tulee hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana.
Käsittely	Esittelijä infrastruktuurikeskuksen johtaja Paljakka täydentää esitystään seuraavasti siltä osin kuin oikaisuvaatimus koskee tontin myymistä asianosaiselle, jätetään oikaisuvaatimus tutkimatta.
Päätös	Edellä esittelytekstissä mainituilla perusteilla kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätöksestä 13.6.2023 § 38 tehty oikaisuvaatimus hylättiin kokonaisuudessaan perusteettomana.
Tiedoksi	Hakijat

---