

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta

Aika 24.08.2023 klo 17:32 - 21:12

Paikka Hybridikokous ja Seurahuone, kaupunginhallituksen kokoushuone

Osallistujat Tauko klo 18.47–18.52 §:n116 käsittelyn jälkeen

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Karlsson Mikael Hyvönen Petri Wide Roger Lohenoja Pertti Holmström Eeva Fellman Annika Arlin Onerva Peräkylä Teemu	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen	
Muut	Malmberg Irene Kauppi Samuel	kh:n edustaja nuorisovaltuuston edustaja	etänä saapui klo 17.41 ennen § 114 käsittelyä, poistui klo 20.34 §:n 122 käsittelyn jälkeen
	Sari Paljakka Kenneth Albrecht Marko Luukkonen Paimander Petri Eija Henriksson Ruotsalainen Mikko	elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja tilapäällikkö kaupunkisuunnitteluosaston pääll. elinvoimankehittäjä controller kaupunginpuutarhuri	poistui klo 18.47 §:n 116 käsittelyn jälkeen
	Lindqvist Kai	metsätalousosaaja	poistui klo 18.47 §:n 116 käsittelyn jälkeen
	Elina Amnell-Holzhäuser Heidi Lyytikäinen	hallintojohtaja ympäristöpäällikkö	poistui klo 18.47 §:n 116 käsittelyn jälkeen
	Elina Hynninen	sihteeri	
Poissa	Hento Miia Isotalo Arja Jan D. Oker-Blom Markus Lindroos Ulf Blomberg	jäsen kh:n puheenjohtaja kaupunginjohtaja infrastruktuuripäällikkö projektinjohtopäällikkö	

Allekirjoitukset

Mikael Karlsson
puheenjohtaja

Elina Hynninen
sihteeri

Käsitellyt asiat

111 - 123

Pöytäkirjan tarkastus

Sähköisesti Loviisassa 29.8.2023

Annika Fellman
pöytäkirjantarkastaja

Eeva Holmström
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Loviisan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 2.9.-9.10.2023 02.09.2023
00:00

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa

Loviisa

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 111	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 112	Pöytäkirjantarkastajat	5
§ 113	Esityslistan hyväksyminen	6
§ 114	Poikkeamislupahakemus, 434-415-2-12, Trollängen	7
§ 115	Asemakaavan muutos, kaupunginosa 13, Haravankylä, korttelin 1303 osa sekä kortteli 1306, osa Mikkolantien katualueesta, suojaviheralue sekä viheralueet, jotka rajautuvat Mikkolantiehen	12
§ 116	Stormossen-Fantsnäsmalmenin alueen suojeleminen METSO-ohjelman kautta	17
§ 117	Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnitteluosaston päällikön päätöksestä (6.6.2023 § 11/2023)	21
§ 118	Oikaisuvaatimus koskien kaupunkisuunnitteluosaston viranhaltijapäätöstä (§ 38/2023, 13.6.2023)	28
§ 119	Oikaisuvaatimus maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksestä 7.6.2023, § 56	37
§ 120	Elinkeino- ja TE24 -katsaus	47
§ 121	Talouuskatsaus ja osavuosisiraportti 1-6/2023	48
§ 122	Viranhaltijapäätökset	49
§ 123	Muut asiat	53

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 111

24.08.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

EKIL 24.08.2023 § 111

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta toteaa kokouksen laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta totesi kokouksen laillisesti kokoon kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 112

24.08.2023

Pöytäkirjantarkastajat

EKIL 24.08.2023 § 112

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta valitsee pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Annika Fellman ja Eeva Holmström.

Pöytäkirjantarkastus tapahtuu 29.8.2023 sähköisesti.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta valitsi pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet Annika Fellman ja Eeva Holmström.

Pöytäkirjantarkastus tapahtuu 29.8.2023 sähköisesti.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 113

24.08.2023

Esityslistan hyväksyminen

EKIL 24.08.2023 § 113

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy kokouskutsun mukana jaetun asialistan kokouksen esityslistaksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi kokouskutsun mukana jaetun asialistan kokouksen esityslistaksi.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 114

24.08.2023

Poikkeamislupahakemus, 434-415-2-12, Trollängen

EKIL 24.08.2023 § 114
687/10.03.99.02/2023

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja suunnitteluavustaja Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029

Poikkeamisen syy: Kolmen vapaa-ajanasunnon ja saunan rakentaminen kolmelle rantayleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle. Rakennushanke toteutetaan yhtenä kokonaisuutena, mutta käsitellään lupateknisesti kolmena erillisenä rakennuspaikkana. Poikkeaminen koskee kahta suunnitelman mukaista rakennuspaikkaa. Poikkeamisen syy on se, että lomarakennukselle sallittu kerrosala ja etäisyys rantaviivaan poikkeavat kaavan määräyksistä asemapiirroksen mukaisesti rakennuspaikoilla kaksi ja kolme.

Sijainti: Strömslandetissa sijaitseva kiinteistö Trollängen on kokonaispinta-alaltaan 27,39 hehtaaria. Kaavoitetun alueen, jolla kolme rakennuspaikkaa ovat, pinta-ala on noin 5,6 hehtaaria. Kiinteistö on nykytilanteessa rakentamaton ja Strömslandintieltä kulkee kiinteistön läpi tie naapurikiinteistöille.

Rakennushanke: Hakijan tarkoitus on toteuttaa kolmen vapaa-ajanasunnon, autokatoksen ja saunan muodostama kokonaisuus. Rakennukset tullaan rakentamaan luonnonmateriaaleista, kiinteistö on nykytilanteessa rakentamaton ja hakija suunnittelee myös rakentavansa tien kiinteistöllään oleville rakennuspaikoille. Ajatus on, että perhe tulee yhteisesti käyttämään kaikkia rakennuksia ja koko kolmen rakennuspaikan muodostama kokonaisuutta. Yksi hankkeen päätavoitteista on luontoystävällinen rakentaminen, joka soveltuu luonnollisesti maisemaan ja on osittain piilossa mereltä nähtynä. Hakija pyrkii sijoittamaan rakennukset niin tarkkaan kuin mahdollista, jotta olemassa oleva maisemaympäristö pysyy luonnollisena ja niin koskemattomana kuin mahdollista. Tulevien tulvariskien välttämiseksi rakennusten lattia-alat ovat sijoitettu vähintään +2,8 metriä keskimerenkorkeuden tasosta tai korkeammalle.

Voimassa olevassa osayleiskaavassa RA3-alueeksi osoitettu kolmen rakennuspaikan muodostama kokonaisuus suunnitellaan siten, että alue on tulevaisuudessa tarvittaessa lohkottavissa kolmeksi eri kiinteistöksi. Kaava mukaan jokaisella rakennuspaikalla on oikeus rakentaa korkeintaan 100 k-m²:n kokoinen vapaa-aika-asunto, korkeintaan 25 k-m²:n kokoinen saunarakennus ja yhteensä korkeintaan 35 k-m² kylmiä säilytystiloja. Kaikkia kolmea rakennuspaikoille sijoitettua päärakennusta käsitellään tässä päätöksessä lupateknisesti vapaa-ajanasuntona, vaikka niillä asemapiirroksessa ja esittelytekstissä on muita nimiä riippuen niiden käyttöalueesta.

- Rakennuspaikka 1 (2,59 ha) sisältää studion (77 k-m²) terassilla (73 m²). Etäisyys rantalinjaan on noin 60 metriä.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 114

24.08.2023

- Rakennuspaikka 2 (2,92 ha) sisältää päärakennuksen (156 k-m²) terassilla (151 m²) sekä saunan 25 k-m² terassilla (21 m²).
- Rakennuspaikka 3 (1,47 ha) sisältää vierastuvan (122 k-m²) terassilla (82 m²) sekä autokatoksen (33 m²).

Yhteenlaskettu kerrosala tulee olemaan 413 k-m² suunnitellun rakentamisen jälkeen ja se ei ylitä kakkien kolmen voimassa olevan osayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan yhteenlaskettua rakennusoikeutta 480 k-m².

Hakija on liittännyt hankkeeseen liittyvän konseptisuunnitelman vedelle ja jäteveden käsittelylle, jossa he kuvailevat haluavansa käyttää ympäristöystävällisiä ratkaisuja ja tulevat noudattamaan voimassa olevan osayleiskaavan ohjeita. Päättavoitteet ovat:

- Yhteinen talousvesikaivo rakennuspaikalla, saunarakennuksen vedet tuodaan kantovetenä.
- Vedettömät vähäenergiakäymälät (komposti/poltettavat)
- Harmaa- ja mustavesi käsitellään septitankeissa ja maaimun avulla.

Sähkön ja lämmityksen osalta rakennukset suunnitellaan rakennettavaksi nykypäivän parhaimpien normien mukaan, luonnonvalon käytön maksimoimiseksi ja energiatehokkaiden rakennusten luomiseksi. Hakija tulee niin pitkälle kuin mahdollista käyttämään passiivista energiasuunnittelua. Rakennukset tullaan liittämään yleiseen sähköverkkoon. Ehdotuksena lämpöenergiälähteeseen on kalliolämpöpumppu lattialämmön ja lämminvesitarpeen lämmön tuottamiseksi.

Hakijan perustelut: Hakijalla perheineen on pitkät perhejuuret Loviisan alueella. Hankkeen syy on, että ulkomailla asuva hakija tarvitsee tilaa perheelleen ja suvulleen, kun he vierailevat omistamallaan kiinteistöllä. Hakija haluaa nyt rakentaa ympäristöön soveltuvia vapaa-ajanrakennuksia, joissa on tarpeeksi tilaa perheen vierailuille alueelle. Hakija perustelee rakentamista myös kiinteistön suurella koolla (27,39 hehtaaria), mahdollisuudella rakentaa kestävästi ja energiatehokkaasti ja voimassa olevassa osayleiskaavassa olevalla RA3-merkinnällä.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa 8.3.2000 hyväksytty Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Poikkeamisluvassa tarkoitettu kiinteistö on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu vapaa-aika-asuntojen alueeksi (RA3). Rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan seuraavat rakennukset: korkeintaan 100 k-m²:n kokoinen vapaa-aika-asunto, korkeintaan 25 k-m²:n saunarakennus ja yhteensä korkeintaan 35 k-m² kylmiä säilytystiloja. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei kuitenkaan saa ylittää 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Voimassa olevaa osayleiskaavaa voidaan RA- ja RM-alueilla käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena saman mukaisesti.

Rakennusjärjestyksen määräykset: Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakennusten ja katettujen rakennelmien

etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 metriä. Yksikerroksisen saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa, kuitenkin vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennusjärjestys toimii poikkeamislupien harkinnassa noudatettavina ohjeina.

Naapurien kuuleminen: Hakija ja Loviisan kaupunki on suorittanut kiinteistön naapureiden kuulemisen, eikä heillä ole ollut asiasta huomautettavaa.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta on tutustunut hakemukseen eikä heillä ole ollut asiasta huomautettavaa.

Loviisan kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on tutustunut hakemukseen ja ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että harmaiden jätevesien suunniteltu käsittely ja purkupaikkojen sijainti ovat ympäristönsuojelumääräysten mukaiset.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

Kaupunginsuunnitteluosasto suhtautuu myönteisesti rakentamiseen kolmelle rantayleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle, johon kolme suunniteltua vapaa-aika-asuntoa, sauna ja autokatos tullaan rakentamaan. Kolmen rakennuspaikan yhteenlaskettua rakennusoikeutta ei tulla ylittämään.

- Rakennuspaikalla 1 ei tarvita poikkeamislupaa.
- Rakennuspaikalla 2 vapaa-aika-asunto ylittää sallitun rakennusoikeuden 56 k-m²:llä (vapaa-aika-asunnon kokonaiskoko on 156 k-m²) sekä pieni poikkeama vähimmäisetäisyyteen rantaviivasta, sillä rakennus tullaan sijoittamaan noin 35 metriä rantaviivasta pienimmän sallitun etäisyyden ollessa 40 metriä. Vapaa-ajanasunnon sallittua suurempi kerrosala on hyväksyttävissä, kun huomioidaan sen hillitty julkisivu. Pieni poikkeama rantaviivaetäisyydestä on hyväksyttävissä, koska rakennus on sovitettu hyvin ympäröivään maastoon. Saunarakennus noudattaa osayleiskaavan ohjeita mitä kokoon tulee (25 k-m²), mutta maaston takia rakennuksen rantaviivaa lähimpänä oleva puoli tullaan sijoittamaan noin 12 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen pienin sallittu etäisyys rantaviivasta on 20 metriä. Sauna on sijoitettu luonnonympäristöä kunnioittaen ja huomioiden, joten rantaviivaetäisyyttä koskevista kaavamääräyksistä poikkeamiselle ei ole estettä.
- Rakennuspaikalla 3 vapaa-aika-asunto ylittää sallitun rakennusoikeuden 22 k-m²:lla (vapaa-aika-asunnon kokonaiskoko on 122 k-m²). Poikkeaminen vähimmäisetäisyyteen rantaviivasta tarvitaan, sillä rakennus tullaan sijoittamaan noin 27 metriä rantaviivasta pienimmän sallitun etäisyyden ollessa 40 metriä. Rakennuksen julkisivupiirroksen perusteella rakennus on kaukomaisemassa huomiota herättämätön ja rakennusoikeuden

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 114

24.08.2023

ylitys on vähäinen. Autokatos (33 k-m²) täyttää kaavan määräykset, eikä se tarvitse poikkeamislupaa.

Kokonaisarviointi: Ajatellen kiinteistön suurta pinta-alaa on suunniteltu rakentaminen määrältään kohtuullista. Kolmelle rakennuspaikalle sallittu kokonaisrakennusoikeus ei ylity ja yksittäisten rakennuspaikkojen poikkeamiset ovat kohtuullisia. Rakennuspaikkojen 2 ja 3 vapaa-ajanasuntojen rakennusoikeuden ylitystä voidaan pitää hyväksyttävänä. Rakennusten sijoitusta voidaan myös pitää hyväksyttävänä ajatellen kiinteistön maastoa ja muotoa, jonne rakennukset on pyritty sijoittamaan ympäristöä ja luontoa kunnioittaen. Lisäksi Loviisan kaupungin rakennusjärjestyksen +2,8 metrin vähimmäiskorkeusvaatimus keskivedenkorkeudesta täyttyy suunniteltujen rakennusten osalta.

Rakentaminen ei ole voimassa olevan rantayleiskaavan hengen ja tarkoituksen vastaista.

Rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota rakennusten maastoon ja maisemaan sopivaan värikyseen.

Johtopäätös: Kiinteistöllä ei ole luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä suojeluarvoja. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 171. §):

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain ja rakennusjärjestyksen säädöksistä voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Liite 63
sijaintikartta, asemapiirros, kaavaote osayleiskaavasta, hankeseloste

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 114

24.08.2023

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistölle 434-415-2-12 poikkeamisluvan seuraavasti: Rakennuspaikoille kaksi ja kolme myönnetään poikkeaminen rantayleiskaavassa yhdelle rakennuspaikalle säädetystä lomarakennuksen enimmäiskerrosalasta 100 k-m². Lisäksi rakennuspaikoille kaksi ja kolme myönnetään poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä koskien lomarakennusten 40 metrin sekä saunarakennuksen 20 metrin vähimmäisetäisyyttä rantaviivaan. Poikkeamislupa myönnetään poikkeamislupahakemuksen ja sen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevillä perusteilla.

Päätöksen ehdot: Rakennusluvan yhteydessä tulee katsoa, että rakennuksen väri soveltuu rannikkomaisemaan ja muuten rakennuspaikan väriskaalaan. Rakennusluvan yhteydessä hakijan tulee esittää suunnitelma, jossa rakennuksessa käytetään maastoon ja rannikkomaisemaan sekä rakennuksen ympäristöön soveltuvaa väriä. Vaaleat ympäristöstä erottuvat värit ovat kiellettyjä.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistölle 434-415-2-12 poikkeamisluvan seuraavasti: Rakennuspaikoille kaksi ja kolme myönnettiin poikkeaminen rantayleiskaavassa yhdelle rakennuspaikalle säädetystä lomarakennuksen enimmäiskerrosalasta 100 k-m². Lisäksi rakennuspaikoille kaksi ja kolme myönnettiin poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksestä koskien lomarakennusten 40 metrin sekä saunarakennuksen 20 metrin vähimmäisetäisyyttä rantaviivaan. Poikkeamislupa myönnettiin poikkeamislupahakemuksen ja sen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ja esittelytekstissä tarkemmin ilmenevillä perusteilla.

Päätöksen ehdot: Rakennusluvan yhteydessä tulee katsoa, että rakennuksen väri soveltuu rannikkomaisemaan ja muuten rakennuspaikan väriskaalaan. Rakennusluvan yhteydessä hakijan tulee esittää suunnitelma, jossa rakennuksessa käytetään maastoon ja rannikkomaisemaan sekä rakennuksen ympäristöön soveltuvaa väriä. Vaaleat ympäristöstä erottuvat värit ovat kiellettyjä.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Tiedoksi

Hakijat
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 147

27.10.2022

§ 115

24.08.2023

Asemakaavan muutos, kaupunginosa 13, Haravankylä, korttelin 1303 osa sekä kortteli 1306, osa Mikkolantien katualueesta, suojaviheralue sekä viheralueet, jotka rajautuvat Mikkolantiehen

EKIL 27.10.2022 § 147

Valmistelija

kaavasuunnittelija Lotta Qvis, puh. 040 555 0455, ja
kaupunginsuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh.
0440 555 403

Kaava tuli vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksella teknisen lautakunnan päätöksellä (25.2.2016 § 18) ja kaupunginvaltuuston päätöksellä (21.3.2016 § 70).

Kaavoituksen lähtökohdat:

Suunnittelualue on kooltaan noin 1,4 hehtaaria ja käsittää kaksi erillistä aluetta, jotka molemmat sijaitsevat noin 2,5–3 kilometriä etelään kaupungin keskustasta. Alueen omistaa useampi maanomistaja, ja alue koostuu kiinteistöstä 434-13-1303-14 ja kiinteistöjen osista 434-413-6-26, 434-413-6-8, 434-409-2-117, 434-413-2-10, 434-413-2-21 ja 434-413-2-27. Pohjoisempana sijaitsevan muutosalueen pohjoisreuna rajautuu Vanhaan Valkontiehen, ja Mikkolantie kulkee muutosalueen läpi. Muutosalue koostuu edellä mainittujen katujen risteysalueesta. Etelämpänä sijaitseva muutosalue koostuu Haravankylän ensimmäisen asemakaavan mukaan liikunta-alueesta, joka osittain rajautuu Mikkolantiehen. Alueen vesi- ja viemärijohdot kulkevat Mikkolantietä pitkin. Alue on suurilta osin rakennettua ja sijoittuu noin 2,5–3 kilometriä kaupungin keskustan palveluista.

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava tuli vireille syyskuussa 2009. Osayleiskaava suunnitellaan hyväksyttävän 2023.

Osayleiskaavaluonnoksessa nykyiset peltoalueet ja aiemmin suunniteltu urheilukenttä on merkitty maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi (MA), taajama-alueetpientalovaltainen asuntoalue. (AP) ja Mikkolantie sekä vanha Valkontie pääsytieksi. Alueella on voimassa Loviisan oikeusvaikutuksen yleiskaava, joka hyväksyttiin 9.12.1987. Yleiskaavassa alue on osoitettu asuinalueeksi.

Tarkoituksena on tarkastella toteutumattoman voimassa olevassa kaavassa urheilukentäksi merkityn alueen maankäyttömerkintää, selvittää alueen pohjoisosan risteysalueen järjestelyitä, sekä muuttaa yhden kiinteistön rajausta ja rakennusoikeutta.

Kaavoitusprosessin eri vaiheita:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022 ja se annettiin tiedoksi seuraaville viranomaisille: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan Liitto, Itä-Uudenmaan

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 147

27.10.2022

§ 115

24.08.2023

pelastuslaitos, Kymenlaakson Sähkö Oy, LPOnet Oy Ab, Porvoon Energia, Porvoon kaupunki; terveydensuojelu, Lovisan Vesiliikelaitos, Loviisan kaupunki; rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu ja infrastruktuuri.

Lausunnonantajilta ei saatu palautetta. Sisäisiä neuvotteluja on pidetty Loviisan kaupungin rakennustarkastuksen, ympäristönsuojelun ja infrastruktuurin kanssa.

Kaavoituksen taustamateriaaliksi ei ole tilattu luonto- tai ympäristöselvityksiä kaavan voidessa hyödyntää käynnissä olevan osayleiskaavan selvityksiä (Valkon ja sen lähialueiden osayleiskaava).

Asemakaavan sisältö:

Asemakaavan muutoksella muutetaan Mikkolantien Vanhan Valkontien puoleinen liittymä suorakulmaiseksi tieliittymäksi liikenneturvallisuuden takia. Tieliittymän muutoksella on vaikutuksia entiseen lähivirkistysalueeseen (VL) ja erillispientalojen alueeseen (AO). Tieliittymää ympäröivästä alueesta tulee viheraluetta, jossa on bussipysäkki ja pysäköintialue. Pysäköinti on tarkoitettu polkupyörä- ja autopysäköintiin ja se palvelee muun muassa bussipysäkkiä ja lähellä olevaa lintutornia.

Uusi tieliittymä sijaitsee suurimmaksi osaksi samalla paikalla kuin entinen kevyen liikenteen väylä (PP). Kevyen liikenteen väylän uudelleensijoittaminen ei ole ollut perusteltua, koska tienpätkä on alun perin ollut melko lyhyt ja viheralueen säilyttäminen on ollut etusijalla.

Tieliittymän vaikutuksen alaisena on erillispientalojen alueella (AO) kiinteistö, jonka pinta-ala pienenee katualueen muutostöiden seurauksena. Kiinteistönomistajan pyynnöstä rakennusoikeutta on tarkasteltu ja laajennettu, jotta kiinteistön pohjoisosaan voi rakentaa talousrakennuksen.

Aiempi Mikkolantien ja Valkontien kohdalla olevan urheilukentän aluevaraus muutetaan pääasiallisesti erillispientalojen alueeksi (AO). Kyseinen erillispientalojen alue (AO) eroaa Haravankylän muista alueista sillä, että se mahdollistaa yhdistettyä asumista ja elinkeinoelämää samankaltaisissa muodoissa kuin perinteinen maanviljely, johon merkintä (MA) on tarkoitettu, mutta ilman että elinkeinomuotoa olisi rajoitettu maanviljelyyn. Näin ollen erillispientalojen alueella (AO) on elinkeinojen harjoittamiseen tukevien rakennusten rakennusalue (ty), joilla on asumisen lisäksi 500 k-m² rakennusoikeutta.

Asumiseen tarkoitettu rakennusoikeus on ensisijaistettu elinkeinojen harjoittamiseen tukevien rakennusten rakennusoikeuteen verrattuna määräyksellä, jonka mukaan 75 % asumisen rakennusoikeudesta tulee olla käytetty ennen kuin elinkeinojen harjoittamiseen tukevien rakennusten rakennusoikeutta (ty) voi käyttää.

Uuden erillispientaloalueen (AO) ja Valkontien välinen alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 147

27.10.2022

§ 115

24.08.2023

Kaavaa varten on annettu yleisiä määräyksiä koskien rakennustapaa, melusuojausta, piha-alueen rajausta, uusiutuvan energian käyttöä ja hulevesien johtamista..

Valmisteluvaiheenaikainen kuuleminen:

Valmisteluvaiheen aikana kuuleminen toteutetaan asettamalla kaavaehdotus nähtäville 14 päiväksi. Lisäksi pyydetään lausuntoja niiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, joita asia koskee. Palautteita pyydetään kirjallisena, mutta kaavoja on myös mahdollista kommentoida suullisesti. Vain kirjallisena annettu palaute kirjataan ja sille kaavasuunnittelija laatii vastineen ja palautteet arkistoidaan osana kaavoitusasiakirjoja.

Liite 87

kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen,
kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 14 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausuntoja.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 14 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausuntoja.

Liite 86

kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen,
kaavaselostus liitteineen

EKIL 24.08.2023 § 115
1432/10.02.03/2022

Valmistelijat

kaavoitusarkkitehti Lotta Qvis, puh. 040 555 0455, ja
kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen,
puh. 0440 555 403

Kaava tuli vireille vuoden 2016 kaavoituskatsauksella teknisen lautakunnan päätöksellä (25.2.2016 § 18) ja kaupunginvaltuuston päätöksellä (21.3.2016 § 70).

Kaavoituksen lähtökohdat: Suunnittelualue on kooltaan noin 1,4 hehtaaria ja käsittää kaksi erillistä aluetta, jotka molemmat sijaitsevat noin 2,5–3 kilometriä etelään kaupungin keskustasta. Muutosalueen pohjoisosa rajautuu Vanhaan Valkontiehen, ja muutosalueen eteläosa sijaitsee Valkontien tuntumassa. Mikkonlantie kulkee muutosalueen läpi. Muutosalue koostuu sekä Vanhan Valkontien ja Mikkolantien risteysalueesta että toteuttamattomasta liikunta-alueesta, joka nykyisen

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 147

27.10.2022

§ 115

24.08.2023

asemakaavan mukaan rajautuisi Mikkolantiehen ja sijaittisi Valkontien läheisyydessä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa toteuttamattomassa kaavassa liikunta-alueeksi osoitetun alueen maankäyttöä, selvittää pohjoisosassa sijaitsevan risteysalueen järjestelyjä sekä muuttaa yhden kiinteistön kiinteistörajaa ja rakennusoikeutta.

Kaavoituksen vaiheet: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 17.12.2021–17.1.2022, ja siitä ei saatu palautetta lausunnonantajilta. Sisäisiä neuvotteluja on pidetty Loviisan kaupungin rakennusvalvonta-, ympäristönsuojelu- ja infrastruktuuriosastojen kanssa. Koska asemakaavamuutosta pidettiin merkitykseltään vähäisenä eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatu palautetta, katsottiin, että kaavamuutosta koskeva kaavaehdotus voidaan valmistella. Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.–16.12.2022, ja siihen saatiin kolme vastausta viranomaisilta ja yksi huomautus yksityishenkilöltä. Ainoastaan yhdessä viranomaisilta saadussa lausunnossa oli huomautuksia kaavasta, ja ne koskivat melutasoa.

Asemakaavan sisältö: Asemakaavamuutoksen myötä Mikkolantien Vanhan Valkontien puoleinen liittymä muutetaan suorakulmaiseksi tieliittymäksi liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Tieliittymän muutoksella on vaikutuksia entiseen lähivirkistysalueeseen (VL) ja erillispientalojen alueeseen (AO). Tieliittymäalueesta tulee viheralue, jolla on linja-autopysäkki ja pysäköintialue. Pysäköintialue on tarkoitettu sekä polkupyörien että autojen pysäköintiin ja palvelee muun muassa linja-autopysäkkiä ja läheistä lintutornia.

Uusi tieliittymä sijaitsee suurelta osin samalla paikalla kuin entinen kevyen liikenteen väylä (PP). Kevyen liikenteen väylän uudelleensijoittaminen ei ole ollut perusteltua, koska tienpätkä on alun perin ollut melko lyhyt ja viheralueen säilyttäminen on ollut etusijalla.

Tieliittymän vaikutusalueella sijaitsevalla erillispientalojen alueella (AO) on kiinteistö, jonka pinta-ala pienenee katualueen muutostöiden seurauksena. Kiinteistön omistajan pyynnöstä rakennusoikeutta on tarkasteltu ja laajennettu, jotta kiinteistön pohjoisosaan voi rakentaa talousrakennuksen.

Aiempi Mikkolantien ja Valkontien kohdalla olevan urheilukentän maavaraus muutetaan pääasiallisesti erillispientalojen alueeksi (AO). Kyseinen erillispientalojen alue (AO) eriytyy Haravankylän muista alueista sillä, että se mahdollistaa yhdistettyä asumista ja elinkeinoelämää samankaltaisissa muodoissa kuin perinteinen maanviljely, johon merkintä (MA) on tarkoitettu, mutta ilman että elinkeinomuotoa olisi rajoitettu maanviljelyyn. Näin ollen erillispientalojen alueella (AO) on elinkeinojen harjoittamista tukevien rakennusten rakennusalue (ty), joilla on asumisen lisäksi 500 k-m² rakennusoikeutta.

Asumiseen tarkoitettu rakennusoikeus on ensisijaistettu elinkeinojen harjoittamista tukevien rakennusten rakennusoikeuteen verrattuna

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 147

27.10.2022

§ 115

24.08.2023

määräyksellä, jonka mukaan 75 prosenttia asumisen rakennusoikeudesta tulee olla käytetty ennen kuin elinkeinojen harjoittamista tukevien rakennusten rakennusoikeutta (ty) voi käyttää.

Uuden erillispientaloalueen (AO) ja Valkontien välinen alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi.

Kaavaa varten on annettu yleismääräyksiä rakennustavasta, melusuojuuksesta, piha-alueen rajauksesta, uusiutuvan energian käytöstä ja hulevesien ohjaamisesta.

Liite 64

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
Kaavaselostus liitteineen

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyy asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 13, Haravankylä, korttelin 1303 osa sekä kortteli 1306, osa Mikkolantien katualueesta, suojaviheralue sekä viheralueet, jotka rajautuvat Mikkolantiehen.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi lausuntoihin annetut vastineet ja hyväksyi asemakaavan muutoksen kaupunginosassa 13, Haravankylä, korttelin 1303 osa sekä kortteli 1306, osa Mikkolantien katualueesta, suojaviheralue sekä viheralueet, jotka rajautuvat Mikkolantiehen.

Jakelu

Kaupunkisuunnitteluosasto

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 106

15.06.2023

§ 116

24.08.2023

Stormossen-Fantsnäsmalmenin alueen suojeleminen METSO-ohjelman kautta

EKIL 15.06.2023 § 106

Valmistelijat

ympäristöpäällikkö Heidi Lyytikäinen puh. 0440 555 373 ja
kaupunginpuutarhuri Mona Bäckman.

Loviisan kaupungin omistamille alueille on vuonna 2022 perustettu kaksi yksityistä luonnonsuojelualuetta (Farbrorsängen ja Kukuljärvi). Alueet ovat jääneet kaupungin omistukseen, ja valtio on korvannut puuston arvon METSO-ohjelman kautta. Varsinkin Kukuljärven alueella on luontoarvojen lisäksi merkittävä virkistysarvo.

Valkon kaupunginosassa olisi myös vastaava METSO-ohjelman kautta suojeltavaksi soveltuva kohde. Stormossenin-Fantsnäsmalmenin alue on pinta-alaltaan noin 23,5 hehtaaria ja rajoittuu lännessä frisbeegolfrataan ja muissa ilmansuunnissa asemakaava-alueisiin. Alueella on runsaasti polkuja, ja sillä on lähialueen asukkaille merkittävä virkistysarvo.

Metsäalueen etelä- ja itäosissa on uhanalaiseksi luokiteltuja luontotyyppisiä: karuja poronjäkälä-sammalkallioita, luontaisesti kehittyneitä sekametsää, osin hyvin luonnontilaista vanhapuustoista kivikkoista kangasmetsää sekä kalliometsää, jossa mäntyvaltainen puusto on luonnontilaista. Järeää lahopuuta on näillä alueilla paikoin runsaasti. Harjuun ja frisbeegolfrataan rajoittuvalla alueella kasvaa kuivaa mäntymetsää, ja pohjois- sekä keskiosissa vanhahkoa tai vanhaa mäntyvaltaista sekametsää.

Stormossen-Fantsnäsmalmenin metsä sijoittuu kokonaisuudessaan 1-luokan pohjavesialueelle, pohjaveden muodostumisalueelle ja vedenottamon suoja-alueelle. Alueen luoteisosassa on Loviisan vesiliikelaitoksen vedenottamo. Stormossenin suoalue on paikoin kosteaa, ja alueella on orsivesilähteitä.

Alueella ei ole voimassa olevaa asema- tai yleiskaavaa. Valkon alueen vireillä olevan osayleiskaavan ehdotuksessa suurin osa Stormossen-Fantsnäsmalmenin metsästä on kaavamerkinnällä MU (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilunohjaustarvetta). Vedenottamalla on osayleiskaavassa kaavamerkintä ET (yhdyskuntateknisen huollon alue).

Stormossen-Fantsnäsmalmenin luonto- ja virkistysarvot sekä alueen sijainti pohjaveden muodostumisalueella ja vedenottamon suoja-alueella rajoittavat merkittävästi alueen käyttöä taloudellista tuottoa tuovana taajama- tai talousmetsämaana. Alue soveltuisi sen sijaan rauhoitettavaksi yksityisenä luonnonsuojelualueena METSO-ohjelman kautta. METSO-ohjelmakausi päättyy vuonna 2025, ja tietoa ei ole, missä muodossa ohjelma tämän jälkeen jatkuu ja onko kunnilla tämän jälkeen enää mahdollista saada METSO-korvauksia.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 106

15.06.2023

§ 116

24.08.2023

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on 2.6.2023 tarjonnut Loviisan kaupungille alueen suojelusta 80 000 euroa yksityisenä luonnonsuojelualueena. Korvaus on 35 prosenttia puuston arvioidusta bruttoarvosta. METSO-korvaus yksityisestä luonnonsuojelualueesta on kunnille 0–50 prosenttia puuston arvosta.

Kaupunki voi vaikuttaa alueen suojelumääräyksiin, esimerkiksi liittyen alueen polkuverkostojen ylläpitämiseen ja kehittämiseen, koska alue jää kaupungin omistukseen. Myös vedenottamo ja sinne vievä tie on tarpeen huomioida suojelumääräyksissä. Rajaus on tehty niin, että alueen ja asutuksen väliin jää suojavyyhyke, josta voi tarvittaessa poistaa esimerkiksi vaarallisia puita.

Loviisan kaupunki on strategiassaan sitoutunut edistämään luonnon monimuotoisuutta. Stormossen-Fantsnäsin metsäalue on luonnonolosuhteiltaan monimuotoinen ja on sekä luonnonsuojelullisesti että pohjaveden suojelun kannalta arvokas, ja alueen suojeleminen tukee siksi strategian tavoitetta. Alueella on myös tärkeä virkistysarvo.

Liite 60

Stormossen-Fantsnäsmalmenin metsäalueen METSO-rajaus

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Stormossenin-Fantsnäsmalmenin metsäalue suojellaan yksityisenä luonnonsuojelualueena, ja että Loviisan kaupunginhallitus hyväksyy Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tarjouksen METSO-korvauksesta (80 000 euroa).

Edelleen elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta esittää, että kaupunginhallitus valtuuttaa metsätalousosaajan ja ympäristöpäällikön valmistelemaan esityksen rauhoitusmääräyksiksi ELY-keskukselle.

Käsittely

Jäsen Lohenoja teki muutosehdotuksen, että esitys palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Jäsen Peräkylä kannatti ehdotusta.

Äänestys

JAA (pohjaehdotus) sai kaksi (2) ääntä (Arlin, Hento), EI (jäsen Lohenojan muutosehdotus, esitys palautetaan uudelleen valmisteltavaksi) sai seitsemän (7) ääntä (Karlsson, Hyvönen, Fellman, Peräkylä, Lohenoja, Holmström, Wide).

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi selvittäen alueen laajuutta, suojelun määräaikaista puustotietoutta.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 106

15.06.2023

§ 116

24.08.2023

653/11.03.05/2023

Valmistelijat

ympäristöpäällikkö Heidi Lyytikäinen puh. 0440 555 373 ja
infrastruktuuripäällikkö Markus Lindroos, puh. 050 382 7550

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on päivittänyt tarjouksensa METSO-korvauksesta 1.8.2023, ja tarjoaa Loviisan kaupungille Stormossen-Fantstnäsmaalmenin suojelusta yksityisenä luonnonsuojelualueena 82 400 euroa.

Alueen tarkka pinta-ala on 22,8 hehtaaria. Metsätalousarvio on 235 172 euroa. Arvio perustuu metsävara-aineistoista saatuihin puustotietoihin, jotka ELY-keskus on todennut maastossa riittävän tarkoiksi. Koska alue jää kaupungin omistukseen, puuston arvo korvataan METSO-ohjelman mukaisesti osittain korvauksen ollessa korkeintaan 50 % puuston arvosta. Virkistysrajoitteet, suojelurajoitteet ja muut rajoitteet laskevat osittaiskorvauksen määrää. Stormossen-Fantstnäsmaalmenin alueella on useita hakkuita rajoittavia tekijöitä (alueen rajautuminen asemakaavoitettuun alueeseen, yleiskaavaehdotuksen MU-merkintä ja vedenottoon liittyvä toiminta) jolloin ELY-keskus on katsonut osittaiskorvauksen olevan 35 % puuston arvosta.

METSO-ohjelman mukaisesti suojelukeinot koskien kuntien omistamia alueita ovat alueen myyminen valtiolle suojelutarkoituksiin (jolloin alueesta saa täyden korvauksen maapohjan ja puuston arvosta) tai vaihtoehtoisesti yksityisen suojelualueen perustaminen, jolloin alue säilyy kunnan hallinnassa. Kunnan omistamia alueita ei METSO-ohjelman puitteissa voi rauhoittaa määräaikaisena.

Kun alue jää kaupungin omistukseen ja hallintaan kaupunki voi vaikuttaa alueen suojelumääräyksiin. Tämä tarkoittaa, että suojelumääräyksissä voidaan huomioida esimerkiksi alueen olemassa olevan polkuverkoston ylläpito ja kehittäminen. Samalla tavalla toimittiin myös Kukuljärven suojelualueella koskien. Myös vedenotto ja sinne vievä tie on tarpeen huomioida suojelumääräyksissä. Samalla tavalla toimittiin myös Kukuljärvellä, jossa myös kulkee tie suojelualueen läpi. Lisäksi Stormossen-Fantstnäsmaalmenin rajausta on tehty niin, että alueen ja asutuksen väliin jää suojavaoikeus, josta voi tarvittaessa poistaa esimerkiksi vaarallisia puita.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta
Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 106

15.06.2023

§ 116

24.08.2023

METSO-ohjelma tarjoaa kunnille monta hyötyä. METSO edistää mahdollisuuksia virkistykseen, liikuntaan ja luontoharrastuksiin. METSO-kohteet voivat myös tukea kunnan retkeilyreitistöä ja edistää paikallista matkailuelinkeinoa. Suojelualueita voidaan hyödyntää kouluopetuksessa ja muussa luontokasvatuksessa. Stormossen-Fantsnäsmalmenin suojelu tukee Loviisan kaupungin strategiaa, jossa on sitouduttu edistämään luonnon monimuotoisuutta. Myös imagohyöty lienee merkittävä.

Liite 65

Uudenmaan ELY-keskuksen tarjous liitteineen (tilahinnoittelu ja alueen kartta)

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Stormossenin-Fantsnäsmalmenin metsäalue suojellaan yksityisenä luonnonsuojelualueena, ja että Loviisan kaupunginhallitus hyväksyy Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tarjouksen METSO-korvauksesta (82 400 euroa).

Edelleen elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta esittää, että kaupunginhallitus valtuuttaa metsätalousosaajan ja ympäristöpäällikön valmistelemaan esityksen rauhoitusmääräyksiksi ELY-keskukselle.

Käsittely

Jäsen Lohenojan teki muutosehdotuksen, että esitystä ei hyväksytä ja alue suojeltaisiin osittain kaupungin omalla päätöksellä. Jäsen Hyvönen ja Holmström kannattivat ehdotusta.

Äänestys

JAA (pohjaehdotus) sai viisi (5) ääntä (Karlsson, Fellman, Peräkyä, Arlin, Wide), EI (jäsen Lohenojan muutosehdotus, esitystä ei hyväksytä ja alue suojeltaisiin osittain kaupungin omalla päätöksellä) sai kolme (3) ääntä (Hyvönen, Lohenoja, Holmström)

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Stormossenin-Fantsnäsmalmenin metsäalue suojellaan yksityisenä luonnonsuojelualueena, ja että Loviisan kaupunginhallitus hyväksyy Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tarjouksen METSO-korvauksesta (82 400 euroa).

Edelleen elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta esittää, että kaupunginhallitus valtuuttaa metsätalousosaajan ja ympäristöpäällikön valmistelemaan esityksen rauhoitusmääräyksiksi ELY-keskukselle.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 117

24.08.2023

Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnitteluosaston päällikön päätöksestä (6.6.2023 § 11/2023)

EKIL 24.08.2023 § 117
611/10.00.02/2023

Valmistelijat

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

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätöksestä 6.6.2023, § 11 on tehty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimusaika on ollut 8.6.2023–29.6.2023, oikaisuvaatimus on tehty 21.6.2023 ja otetaan siten tutkittavaksi.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös koskee lomamökkitontin nro 147 uudelleen vuokraamista vanhan vuokrasopimuksen päätyttyä 31.12.2022. Vuokra-alue, 434-404-2-12-V216, sijaitsee Fantsnäsin kylässä, on pinta-alaltaan 3 350 m² ja vuosivuokraksi on määritelty 5 912 euroa.

Alla ilmenevin perustein esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä kokonaisuudessaan:

Oikaisuvaatimuksen pääasiallinen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa on muun muassa siteerattu tonttien myymisen valmistelusta vastanneen viranhaltijan lähettämää tontin nro 147 myyntihinnoittelua koskenutta sähköpostiviestiä (14.1.2021). Kyseisessä viestissä on käsitelty tuolloin 3 200 m²:n kokoisen loma-asuntotontin nro 147 hinnoittelua 88 241 euroa ja siihen liittyviä hinnoittelutekijöitä, muun muassa avautumisilmansuunnan ja tontin korkeusaseman vaikutusta hintaan. Kyseisessä sähköpostiviestissä viranhaltija on muuttanut aikaisempaa näkemystään tontin avautumisilmansuunnasta ja siten myös tontin hinnasta. Lisäksi viestissä on esitelty hinnan muodostumista laskelmin ja on spekuloitu tontin koon vaikutuksella myyntihintaan.

Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että kaupungin viranhaltijat ovat lähettäneet uuden vuokrasopimuksen, jossa tontin hinnoittelu on poikennut huomattavasti sekä kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen hyväksymistä päätöksistä että vakiintuneesta käytännöstä. Vuonna 2021 myyntihinnoittelun yhteydessä esillä ollut hinnoittelu 88 241 euroa ja kaupungin vuokrahinnoittelussa vuonna 2023 käyttämää 5 prosentin pääomitus korkoa käyttäen vuosivuokraksi saadaan oikaisuvaatimuksen mukaan 4 412,10 euroa. Vuoden 2023 alussa saadussa vuokrasopimuksessa vuokra on ollut 7 210 euroa ja tontin hinta uuden tulkinnan mukaan olisi ollut 144 200 euroa. Maankäyttöinsinöörin ja vuokralaisen välisen yhteydenoton jälkeen vuokrahinnoittelua on korjattu ainoastaan niiltä osin kuin tontti sisälsi RA-alueen ulkopuolista lisämaata eli maa- ja metsätalousaluetta. Muilta osin maankäyttöinsinööri ei ole oikaisuvaatimuksen mukaan suostunut korjaamaan vuokraa noudattamaan vakiintuneita hinnoitteluperiaatteita eli vuokra on uuden vuokrasopimuksen mukaan huomattavasti korkeampi, kuin se olisi vakiintuneen hinnoittelun

mukaan laskettuna. Vuokra on oikaisuvaatimuksen mukaan laskettu vuokratontin poikkeavan hinnoittelutulokinnan mukaan liian korkeaksi. Oikaisuvaatimuksessa pyydetään asiaa uudelleen käsiteltäväksi ja maankäyttöinsinöörin päätöstä kumottavaksi sekä tontin hinnaksi vahvistettavaksi sähköpostitse 14.1.2021 saatua 88 242 euroa ja vuosivuokraksi 4 412,10 euroa.

Oikaisuvaatimuksessa esitettyjen vaatimusten ja perusteluiden arviointia

Maaomistaja voi itsenäisesti päättää kiinteää omaisuutta koskevista hinnoitteluperusteista ja tehdä hinnoitteluperusteisiin tarvittaessa myös muutoksia. Maa-alueiden vuokraamista tai kiinteistönluovutuksia koskeva lainsäädäntö ei tunne oikaisuvaatimuksessa mainittua niin sanottua vakiintunutta hinnoitteluperiaatetta, jossa menneisyydessä toteutettu hinnoittelu tai hinnoitteluehtojen soveltaminen sitoisi maanomistajaa tulevaisuudessa hinta-arvioissa, vuokrauspäätöksissä tai kiinteistön kaupoissa. Vuokratonttien hinnoittelussa ovat perusteena kaupunginhallituksen tekemät hinnoittelua koskevat päätökset. Vuokra- ja myyntihinnoittelu on toteutettu toisistaan riippumattomina erillisinä projekteina. Vuokrahinnoittelu ja muun muassa oikaisuvaatimuksen kohteen hinnoittelu on toteutettu hinnoittelupäätösten puitteissa.

Hinnoittelua ja vuokraamista koskevat toimielinpäätökset

Nyt sovellettava hinnoittelukäytäntö pohjautuu ja siitä on päätetty kaupunginvaltuustossa 10.12.2014 § 154. Kyseinen hinnoittelu perustuu 2010-luvun alkupuoliskon kesämökkitontteja koskeviin vertailukauppoihin ja niiden pohjalta Loviisassa luotuun neliöhinta-perusteiseen ja rakennuspaikkojen ominaisuuksiin perustuvaan hinnoittelumalliin. Hinnoittelu perustuu täten muun muassa vuokratontin pinta-alaan, pinta-alaperusteisiin yksikköhintoihin (€/m²), 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 mökkitonttien 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 vuokra-kohteiden 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 2023 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-aluetta 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 m²: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.

Vuokrahinnoittelu ja oikaisuvaatimuksessa vaadittu hinnoittelumuutos

Oikaisuvaatimuksessa viitataan myyntineuvotteluissa aikaisemmin esillä olleisiin tontin myyntihinta-arvioihin. Tontin hinnaksi oikaisuvaatimuksessa vaaditaan vahvistettavaksi 88 242 euroa ja vuosivuokraksi 4 412,10 euroa.

Tonttien myyminen ja vuokraaminen on toteutettu pääosin samoihin hinnoitteluperiaatteisiin tukeutuvina, mutta erillisinä valmistelu- ja päätösprosesseina. 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 myymistä valmisteleva 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 tulkintakysymykset 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. Näin oli myös oikaisuvaatimuksessa siteeratun sähköpostiviestin perusteella käynyt. Tämän vuoksi arviointilaskelmien lopputuloksena saadaan aina hinta-arvio, jolla on tietty tarkkuus/hajonta. Kiinteistöjen arvonmäärityksessä 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 vuokratilaa 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 toteutuminen varmistaen. 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 kohdekohtaisiin tulkinnanvaraisiin 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. Oikaisuvaatimuksessa esitetystä tapauksessa myyntihintaehdotuksen hinnan ja vuokrahinnoittelun suuri ero ei kuitenkaan johdu niinkään hinnoittelun tekijän tulkinnasta, vaan hinnoitteluperusteiden muuttumisesta vuonna 2023. Pinta-alan pienentämiselle (ja sitä kautta muodostuvalle pienemmälle arvolle) ei kaupunginhallituksen päätöksen 9.1.2023 nojalla ole ollut perusteita.

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

Oikaisuvaatimuksen mukaan myyntihinnoittelussa vuonna 2021 esillä ollut myyntihinta-arvio kuvastaisi vakiintunutta hinnoitteluperiaatetta ja vuonna 2023 varsinaisen vuokrahinnoittelun yhteydessä määritetty tontin

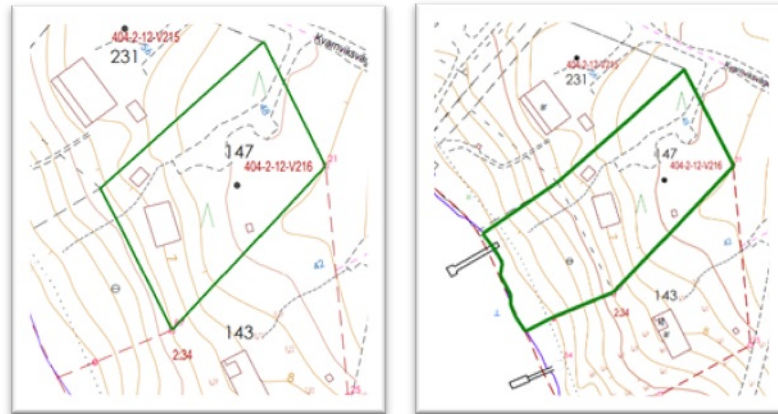
laskennallinen arvo olisi määritetty muilla hinnoitteluperiaatteilla. Vakiintunutta hinnoitteluperiaatetta ei ole oikaisuvaatimuksessa tarkemmin yksilöity. Vuokrahinnoittelun on toteuttanut eri asiantuntija verrattuna myyntihinnoitteluun, joten kohteen hinnoittelijoiden ratkaisut tulkinnanvaraisissa hinnoittelutekijöissä voivat olla hieman toisistaan poikkeavia. Myös kohteen pinta-ala on voinut olla myyntineuvotteluiden yhteydessä vuokrahinnoittelusta poikkeava, sillä vuokra-alueen ulottuvuutta on tarkistettu sopimuksen uusimisen yhteydessä vastaamaan nautintaa ja kaavaa.

Tontin hinnoittelulaskelmat

Tontin nro 147 vuokra-alue on Loviisan rantaosayleiskaavassa merkitty loma-asumiseen tarkoitetuksi omarantaiseksi korttelialueeksi RA. Pitkänomaisen tontin takaosassa rakennuspaikan paikoitusalueen kohdalla on lisäksi kapeahko kaistale kaavan mukaista maa- ja metsätalousmaata (M), joka hinnoitellaan perustonttiin verrattuna lisämaan kertoimella 0,20. Tontin nro 147 vuokra-alue on laajennettu kaavan ja nautinnan perusteella omarantaiseksi tontiksi aikaisemman kuivanmaan tontin sijasta. Perustonttina ja siten kaavan mukaisena korttelialueena hinnoiteltavan alueen pinta-ala kasvaa. Tällä muutoksella on korottava vaikutus tontin hinnoitteluun.



Kuva 1 Rantayleiskaavaote, jossa kohde sijoittuu RA-korttelissa kolmanneksi alimman rakennuspaikan sijaintia kuvaavan keltaisen ympyrän kohdalle.



Kuva 2 Vuokratontti vuoden 2022 lopussa Kuva 3 Vuokratontti vuonna 2023

Lounaaseen aukeavan vuokratontin pinta-ala on 3 306 m² sen pinta-alan mukainen arvo on laskettu käyttäen perustontin pohjaneliöhintaa 33,47 €/m². Saatua 110 651,82 euron arvoa on sen jälkeen korjattu hintaa korottavilla ja alentavilla kertoimilla. Omarantaisen lounaaseen aukeavan mannertontin avautumissuunnan hintakerroin on 1,1. Rakennettavuudeltaan tontti on katsottu kuuluvan hinnoitteluperusteiden mukaisesti parhaaseen luokkaan, joten on käytetty kerrointa 1,15. Laskelmaan on tehty lopuksi indeksikorotus kertoimella 1,030225. Laskennalliseksi tontin hinnaksi on saatu näin 144 205 euroa. Tällöin tontin perusneliö hinnaksi muodostuu 43,62 €/m². Tämän jälkeen on korjattu saatua perushintaa huomioimalla tontin takaosan 744 m²:n lisämaa-alue (MY) kertoimella 0,2, joka tuottaa lisämaan neliö hinnaksi 8,72 €/m². Täten 43,62 euron arvoista rakennuskorttelialuetta jää tontille tällöin 2 562 m². Tontin laskennalliseksi arvoksi muodostuu tällöin 118 242 euroa. Vuosivuokra on saatu sen jälkeen 5 %:n pääomituskorolla, jolloin vuosivuokraksi on saatu 5 399,80 euroa, joka on pyöristetty 5 400 euroksi. Laskelmissa ei ole virhettä, eikä perustetta vuokra-alueen hinnoittelulaskelmien muuttamiselle ole. Edellä kerrotuilla perusteilla vuokrahinnoittelua 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 66

Oikaisuvaatimus

Kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätös 6.6.2023 § 11

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 117

24.08.2023

Ehdotus

Edellä esittelytekstissä mainituilla perusteilla kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätöksestä 6.6.2023 § 11 tehty oikaisuvaatimus tulee hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana.

Tekninen korjaus

Tontin hinnoittelulaskelmat -otsikko, viimeinen kappale: Vuosivuokra on saatu sen jälkeen 5 %:n pääomituskorolla, jolloin vuosivuokraksi on saatu 5 912,10 euroa, joka on pyöristetty 5 912 euroksi.

Päätös

Edellä esittelytekstissä mainituilla perusteilla kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätöksestä 6.6.2023 § 11 tehty oikaisuvaatimus hylättiin kokonaisuudessaan perusteettomana.

Tiedoksi

Hakijat

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 118

24.08.2023

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 m² ja vuosivuokraksi on määritelty 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 m²: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 tulevaisissa 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 vuokrakohteen 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 kesämökkitontteja koskeviin vertailukauppoihin ja niiden pohjalta Loviisassa luotuun neliöhintaperusteiseen ja rakennuspaikkojen ominaisuuksiin perustuvaan hinnoittelumalliin. Hinnoittelu perustuu täten muun muassa vuokratontin pinta-alaan, pinta-alaperusteisiin yksikköhintoihin (€/m²), 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 mökkitonttien 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 vuokrakohteen 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 m²: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 resurssisyydestä 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 tulkintakäsitteet liittyen lisämaan ja tonttimaan rajanvetoon, tontin avautumisilmansuunnan määrittäminen (rajatapaukset), rakennuspaikan alavuuteen, tuulisuuteen 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 toteutumisen 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 tulkinnanvaraisiin 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 hinnoittelusta 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

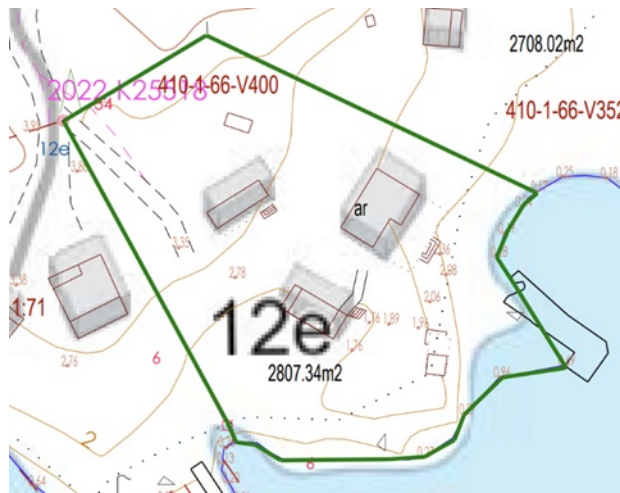
Oikaisuvaatimuksena on esitetty, että asianosainen haluaa ensisijaisesti ostaa tontin. Koska oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä ei ole ratkaistu tontin myymiseen liittyviä kysymyksiä, jätetään oikaisuvaatimus näiltä osin tutkimatta.

Vuokrahinnoittelu ja oikaisuvaatimuksessa vaadittu hinnoittelumuutos

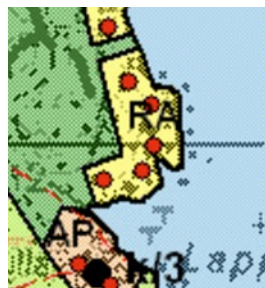
Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille kaksi eri kokoiselle tontille laskettua myyntihintaehdotusta, joista toinen on laskettu nykyisen vuokra-alueen mukaan ja toinen supistetulle 2 000 m²:n alalle. Myyntihinnoittelussa on sovellettu vuosina 2014 ja 2018 tehtyjä hinnoittelupäätöksiä. Vuokrahinnoittelu 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 m² 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 m² ja sen pohjahinta on laskettu käyttäen loma-asumiseen tarkoitettua alle 3 000 m²:n kokoisen perustontin neliöhinnoittelua 35 €/m². 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-alueita 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 m²: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 m² tonttikoko ranta-alueelle on useassa tapauksessa liian pieni. Näin on tilanne erityisesti alavalla, muodoltaan hankalalla, niemessä sijaitsevalla tai topografialtaan vaihtelevalla rakennuspaikalla. Pienelle 2 000 m²:n rakennuspaikallekin voidaan rakentaa, mutta usein kuitenkin varsin rajoitetusti. Täten 2 000 m² 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 m², 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 kelpollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpollisuutta*

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 m², 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 m²: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 leveys suunnassa 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 m² 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

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 118

24.08.2023

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 m²: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 m²: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.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 118

24.08.2023

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

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 119

24.08.2023

Oikaisuvaatimus maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksestä 7.6.2023, § 56

EKIL 24.08.2023 § 119
655/10.00.02/2023

Valmistelijat

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

Maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksestä 7.6.2023, § 56 on tehty oikaisuvaatimus. Oikaisuvaatimusaika on ollut 9.6.2023–30.6.2023, oikaisuvaatimus on tehty 14.6.2023 ja otetaan siten tutkittavaksi.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva päätös koskee lomamökkitontin nro 140 uudelleen vuokraamista vanhan vuokrasopimuksen päätyttyä 31.12.2022. Vuokra-alue, 434-410-1-66-V351, sijaitsee Lappomin kylässä, on pinta-alaltaan 3 750 m² ja vuosivuokraksi on määritely 6 418 euroa.

Alla ilmenevin perustein esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä kokonaisuudessaan.

Oikaisuvaatimuksen pääasiallinen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa pyydetään maankäyttöinsinöörin päätöksen oikaisemista siten, että viranhaltijapäätös kumotaan ja tontin pinta-alaksi määritellään 2 000 m² ja vuosivuokraksi 2 350 euroa.

Perusteluna vuosivuokran ja tontin pinta-alan muuttamiselle esitetään loma-asuntotonttien myymistä valmistelleen viranhaltijan 2 000 m²:n kokoiselle tonttikoolle laskemaa myyntihintaehdotusta 47 000 euroa. Myyntihintaehdotus oli oikaisuvaatimuksen mukaan tehty 22.8.2022 suoritettuna tontin tarkastuksen jälkeen. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että vuokrausta valmistelleiden viranhaltijoiden toimesta selittämättömästä syystä ja yksipuolisesti tonttia on suurennettu ensiksi 4 000 m²:n kokoiseksi, minkä jälkeen maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksessä tontin kokoa on muutettu selittämättömästä syystä toisen kerran 3 750 m²:n kokoiseksi. Tontin arvoksi on saatu 132 235 € sekä vuosittaiseksi vuokraksi 6 418 euroa. Vuokrausta valmistelleen viranhaltijan toimesta hinnoitteluperusteena on käytetty ”käyttöetua ja näköalaa”. Kyseistä subjektiivisia mielipiteitä ei voida pitää oikeudellisesti kestäväinä perusteina korkeammalle hinnalle ja korkeammalle vuokralle tietäen samalla, että suurimmalla osalla vapaa-ajantonteista on käyttöetu ja vesinäköala. Oikaisuvaatimuksessa kysytään, onko yksilön oikeusturvan kannalta oikeudellisesti perusteltua, että Loviisan kaupungin eri virkamiehet tulkitsevat kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päätökset koskien pinta-aloja, kauppahintoja ja vuokria eri tavalla ja mielivaltaisesti. Menettelytapaa väitetään hyvän hallintotavan ja yksilön oikeusturvan ja kansalaisten yhdenvertaisuuden vastaiseksi.

Oikaisuvaatimusta on täydennetty 27.6.2023 päivättyllä liitteellä. Liitteessä on tuotu esille kaupunginhallituksen 9.1.2023 vuokrauksen valmisteluperiaatteita koskeneessa päätöksessä olleet tontin nro 140 tiedot

sekä tontin rajojen tarkistamisen jälkeen lasketut hintatiedot seuraavasti: "Tontin koko on 4 030 m² ja arvoksi on merkitty 114 000 €, jolloin vuokra olisi 5 710 €. Sitten kaupunki on käynyt tarkistusmittaamassa tontin koon ja todennut sen 3 750 m²:n suuruiseksi, jolloin tontin arvo saman laskutavan mukaan olisi noin 106 275 € ja vuotuinen vuokra olisi noin 5 313,75 €." Lisäksi oikaisuvaatimuksen liitteessä on arvioitu tontin näkymän suuntaa ja sen vaikutusta arvoon seuraavasti: "Kaupungin virkamiesten mukaan tontin näkymä on etelään ja tontin arvoa korottava tekijä. Todellisuudessa näkymä / nautinta on luoteis-kaakko suuntainen... Etelän suuntaan näkyy vain naapurin mökki, mikä ei voi olla korottava tekijä." Lisäksi tuodaan esille tontin mataluus ja kysytään, onko se seikka huomioitu hinnoittelussa. Oikaisuvaatimuksessa pyydetään lopuksi mahdollisuutta päästä esittämään näkökantoja asiassa ennen elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöstä.

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 tulevissa päätöksissä, hinta-arvioissa, vuokrauspäätöksissä tai kiinteistökaupoissa. Vuokratonttien hinnoittelussa on perusteena kulloinkin voimassa olevat lainvoimaiset kaupunginhallituksen tekemät hinnoittelua koskevat päätökset, joita sovelletaan hinnoittelun määrittelyssä.

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 vuosine kuluessa valmisteltu yhteensä neljän viranhaltijan toimesta kaupunginhallitukselle ja valtuustolle päätettäväksi. Maanvuokrausta eli hallintaoikeutta koskevat päätökset on valmisteltu maankäyttöinsinöörin toimesta kaupunkisuunnitteluosaston päällikölle ja maankäyttöinsinöörille päätettäväksi.

Hinnoittelua ja vuokraamista koskevat toimielinpäätökset

Nyt sovellettava hinnoittelukäytäntö pohjautuu kaupunginvaltuuston päätökseen 10.12.2014 § 154. Kyseinen hinnoittelu perustuu 2010-luvun alkupuoliskon kesämökkkitontteja koskeviin vertailukauppoihin ja niiden pohjalta Loviisassa luotun neliöhinta-perusteiseen ja rakennuspaikkojen ominaisuuksiin perustuvaan hinnoittelumalliin. Hinnoittelu perustuu täten mm. vuokratontin pinta-alaan, pinta-alaperusteisiin yksikköhintoihin (€/m²), 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 mökkitonttien 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 2023 mennessä. Vuokrahinnoittelun hinnoitteluperiaatteisiin sen sijaan tehtiin muutoksia mm. 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-aluetta 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 m²: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 ns. yksipuoliset ja selittämättömät syyt ilmoitetulle vuosivuokralle perustuvat edellä kerrottuihin syihin ja 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 mm. 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 myymistä valmisteleva viranhaltija ei ole edes toimivaltainen määrittelemään tontin vuokraamisen perusteena sovellettavaa hinnoittelua, koska se ei kuulu viranhaltijan toimivaltaan.

Oikaisuvaatimuksessa väitetään eri viranhaltijoiden tulkitsevan mielivaltaisesti hinnoitteluperusteita. Väite on paikkansa täysin pitämätön ja perusteeton. 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 mm. kaava- ja vuokra-alueen rajojen tulkintakysymykset liittyen lisämaan ja tonttimaan rajanvetoon, tontin avautumisilmansuunnan määrittäminen (rajatapaukset), rakennuspaikan alavuuteen-, tuulisuuteen- 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 arvonnäärityksessä 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 mm. 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 korjauksia laskennalliseen tontin arvoon.

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 vuokratilasta 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 vuokratilastensa 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 eroja sen mukaan, kuka on

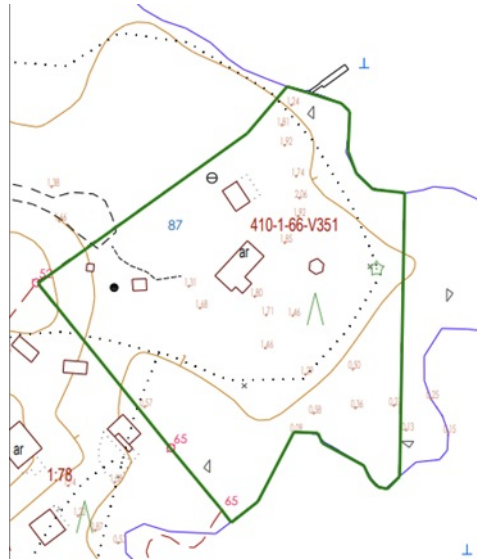
arvion tehnyt. Oikaisuvaatimuksessa esitetystä tapauksessa myyntihintaehdotuksen hinnan ja vuokrahinnoittelun suuri ero ei kuitenkaan johdu niinkään hinnoittelun tekijän tulkinnasta, vaan hinnoitteluperusteiden muuttumisesta vuonna 2023. Pinta-alan pienentämiselle (ja sitä kautta muodostuvalle pienemmälle arvolle) ei kaupunginhallituksen päätöksen 9.1.2023 nojalla ole ollut perusteita.

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

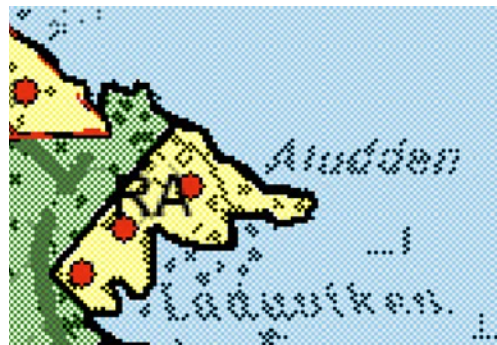
Kohteen vuokrahinnoittelu ja oikaisuvaatimuksessa vaadittu hinnoittelumuutos

Oikaisuvaatimuksessa on esitetty pyyntö maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksestä poikkeavasta tontin pinta-alasta ja hinnoittelusta. Pinta-alaksi on vaadittu asettamaan 2 000 m² ja vuosivuokraksi 2 350 euroa.

Vuokra-alue (hinnoiteltava alue) on Kulla-Lappomin rantayleiskaavassa merkitty loma-asumiseen tarkoitettuksi korttelialueeksi RA. Kyseisessä rantayleiskaavassa rakennusoikeus määräytyy rakennuspaikan koon mukaisesti tuottaen rakentamiseen tarkoitettulla korttelialueella rakennusoikeutta aina 5 000 m²:n asti tonttitehokkuudella $e=0,05$. Korttelialue ja vuokra-alue kokonaisuudessaan on tarkoitettu rakentamisalueeksi ja tuottaa täten koko alan laajuudessa pinta-alaan perustuvaa rakennusoikeutta. Tontin pohjahinta määräytyy lomarakennuskorttelin neliöhinnan mukaisesti. Vuokra-alueeseen ei voida katsoa kuuluvaksi lisämaaksi tulkittavaa ja rakennusoikeutta tuottamatonta 0,20 kertoimella hinnoiteltavaa maa- ja metsätalousmaata. Mikäli vuokra-alueeseen kuuluisi lisämaaksi katsottavaa aluetta, hinnoiteltaisiin tällainen lisämaa-alue edellä mainitulla alennetulla kertoimella. Selvyyden vuoksi todetaan, että alennetulla kertoimella hinnoiteltavaa lisämaa-aluetta ei voida kyseessä olevaan vuokra-alueeseen katsoa kuuluvan, koska koko vuokra-alue on rakennusoikeutta tuottavaa ja siten näiltä osin täysimääräisesti hinnoiteltavaa aluetta.



Kuva 1 Ote kantakartasta. Vuokratontti sijoittuu niemeen siten, että tontti rajautuu rantaan kaakon ja lounaan vä-lillä sekä koillisessa. Merinäköymä avautuu tontilta laajasti koillisen ja etelän välille.



Kuva 2 Ote kaavakartasta. Vuokra-alue sijoittuu lomarakennusten korttelissa RA pohjoisimman rakennuspaikan likimääräistä sijaintia kuvastavan punaisen pallon kohdalle. Vuokratontin kohdalle merkitty rakennuspaikka olisi tarvittaessa mahdollista laajentaa käsittämään koko niemen alueen aina sen kärkeen asti.

Merelle idän suuntaan työntyvään niemeen sijoittuvan vuokratontin nro 140 pinta-ala on vuokra-alueen rajamerkkien tarkistusmittauksen jälkeen todettu olevan 3 715 m². Tontin neliöhinnotteluun perustuva ns. pohjahinta on laskettu käyttäen loma-asumiseen tarkoitettua yli 3 000 m²:n kokoisen perustontin neliöhinnottelua 31,43 euroa/m². Näin saatua 116 762 euron hintaa on korjattu tontin ominaisuuksiin perustuvilla korottavilla ja alentavilla kertoimilla: Omarantaisen lounas/kaakko suuntaan aukeavan mannertontin hinta-kerroin on 1,1. Rakennettavuudeltaan sopivaa ja tulvavaara-alueen ulkopuolista vuokra-aluetta on alle 25 % tontin kokonaisalasta, jolloin rakennettavuuskertoimenä on käytetty lukuarvoa 0,97. Laskelmaan on tehty lopuksi indeksikorotus kertoimella 1,030225. Laskennalliseksi tontin perushinnaksi on saatu näin 128 351 euroa.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 119

24.08.2023

Vuosivuokra on saatu sen jälkeen laskennallisesta perushinnasta 5 %:n pääomituskorolla, jolloin vuosivuokraksi on saatu 6 418 euroa. Oikaisuvaatimuksessa on väitetty, että hinnoittelussa on käytetty etelän suunnan kerrointa (1,15), mutta se ei edellä kerrotun hinnoittelulaskelman perusteella pidä paikkaansa. Oikaisuvaatimuksessa kysytään lisäksi alavuuden huomioimisesta hinnoittelussa. Tontin alavuus on huomioitu käyttämällä edellä kuvatun mukaisesti alavuudesta johtuvaa kerrointa 0,97.

Hinnoittelu on toteutettu täysin hinnoitteluperusteiden mukaisesti, eikä laskelma ole virheellinen. Oikaisuvaatimus tulee hinnoittelua koskevien vaatimusten osalta hylätä.

Vuokratontin pinta-alan muuttamista koskeva vaatimus

Oikaisuvaatimuksessa on pyydetty vuokra-alueen kokoa muutettavaksi 2 000 m²:n kokoiseksi ja hinnoittelua sen mukaiseksi. Kaupunginhallituksen mökkitonttien vuokraamista koskevassa päätöksessä 9.1.2023, § 6, tehtiin hinnoittelun ohella myös vuokra-alueen määrittelyä koskevia periaatelinjauksia. Päätöksen mukaan mm. vuokra-alueen määrittelyn osalta noudatetaan periaatetta, jossa olemassa olevia maastoon merkityjä vuokra-alueenrajoja tarkistetaan vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä vain perustellusta syystä: Mikäli vuokra-alue sijoittuu selkeästi epätarkoituksenmukaisesti esim. 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 m² tonttikoko ranta-alueelle on useassa tapauksessa rakentamista koskevien etäisyysmääräysten näkökulmasta liian pieni. Näin on tilanne erityisesti alavalla, muodoltaan hankalalla, niemessä sijaitsevalla tai topografialtaan vaihtelevalla rakennuspaikalla. Pienelle 2 000 m²:n rakennuspaikallekin voidaan rakentaa, mutta usein kuitenkin varsin rajoitetusti. Lähtökohtana vuokra-alueiden pinta-alan ja muodon osalta on se, että rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa vallitsevan lainsäädännön ja kaavan sekä muiden rakentamista ohjaavien määräysten mukaisesti loma- ja talousrakennuksia. Kaavassa, maankäyttö- ja rakennusasetuksessa sekä rakennusjärjestyksessä on mm. rakennusten minimietäisyysmääräyksiä naapurin rajasta ja rantaviivasta. Sen lisäksi mm. rakennuspaikan minimikoosta (ala) ja ominaisuuksista määrätään maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa.

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 m², 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 hallitseamalla 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 hallitseamalla maalla, ellei siihen ole erityistä syytä.”

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esiin 3 750 m²:n kokoisesta vuokratontista poikkeavasta hinnoittelutarjouksesta, jossa asianosaisille oli tarjottu tonttia ns. supistettuun pinta-alaan 2 000 m² pohjautuen (47 000 € sekä siitä 5 prosentin pääomituskorolla johdetusta 2 350 euron vuosivuokrasta). Valmistelijoiden tiedossa on, että myyntivalmistelun yhteydessä myytäviä kohteita on pienennetty todennäköisesti myös hinnoittelusyistä ja on siten pyritty helpottamaan tonttikauppojen syntymistä. Kaupunginhallituksen 9.1.2023 tekemän päätöksen, § 6, mukaisesti vuokratonttien pinta-aloja tarkistetaan vain kaavan ja vuokra-alueen välisen poikkeavuuden tai tosiasiallisen tontin nautintaan liittyvän epäkohdan korjaamiseksi. Muutokset liittyvät mm. kulkuväyliin, jossa vuokra-alueella sijaitseva muiden mökkiläisten käytössä olevaa tieverkkoa on rajattu pois vuokra-alueesta. Joissakin tapauksissa vuokratontteja on vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä myös suurennettu, jotta ne vastaisivat vallitsevaa tosiasiallista tilannetta eli nautintaa sekä voimassa olevaa kaavaa. Kaavan mukaiset rantaan rajoittuvat rakennuspaikat on myös vuokrattu tosiasiallisesti rantaan rajoittuvina. Vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä ei ole kuitenkaan liitetty ennestään riittävän suureen ja riittävän tarkoituksenmukaisesti rajattuun tonttiin vuokra-alueen haltijan tahdonvastaisesti kaikkea kaavan mahdollistamaa rakennuskorttelialuetta. Tässäkään tontin nro 140 tapauksessa vuokra-aluetta ei ole laajennettu täyteen kaavan osoittamaan kokoon asti.

Rakennuspaikan arviointi: Noin 3 750 m²:n vuokratontti nro 140 sijoittuu mantereella sijaitsevaan niemeen. Merelle itään päin työntyvä suhteellisen tasainen niemi on myös kapean kärjen osalta kokonaisuudessaan merkitty lomarakentamiselle varatuksi korttelialueeksi. Rakennuspaikka olisi kaavan puitteissa enimmillään laajennettavissa noin 5 000 m²:n kokoluokkaan asti. Nykyisen vuokra-alueen ulkopuolelle jää lähinnä idän suunnalla vuokra-alueen ja meren välinen kapea niemenkärki ja muutaman metrin levyinen siivu rantaviivan tuntumassa olevaa korttelialuetta. Merinäkö avautuu rakennuspaikalta suhteellisen esteettömästi laajasti pohjoisen ja etelän välille. Vuokratonttiin kuulumaton niemenkärki on puustoinen.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva vuokra-alue sijoittuu kokonaisuudessaan tulvavaara-alueelle (alle 2,8m keskivedenkorkeudesta). Vuokra-alue ja sillä sijaitseva lomarakennus, talousrakennus, saunarakennus sekä niiden piha-alue muodostavat noin 3 750 m²:n kokoisen yhtenäisen pihapiirin ja rakennuspaikan. Rakennuspaikalta avautuu merinäköala laajasti useampaan eri ilmansuuntaan. Lomarakennus sijoittuu niemen keskiosaan noin 25 metrin ja sauna hieman lähemmäs noin 20 metrin etäisyydelle rannasta. Talousrakennus hieman kauemmas sisämaan suuntaan arviolta noin 5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta. Rakennuspaikan vähäistä suuremmasta koosta 3 750 m² huolimatta kaikkia rakennuspaikan edellyttämiä pihajärjestelyitä ei ole pystytty täysin sovittamaan tai haluttu toteuttaa vuokra-alueen sisäpuolelle. Paikoitusalue sijoittuu vuokra-alueen rajan tuntumaan, mutta osittain sen ulkopuolelle. Sinänsä 3 750 m²:n kokoinen tontti on riittävän suuri ja muodoltaan sellainen, että rakentaminen on mahdollista. Tontin alavuus tulee ottaa huomioon tulevassa rakentamisessa.

Vuokra-alueen pienentämisen edellytysten arviointi: Oikaisuvaatimuksessa on mukana ilmeisesti myyntineuvotteluiden yhteydessä kaupungilta saatu ehdotus uudesta 2 000 m²:n tontista. Kartan mukainen uusi tontti poikkeaisi nykyisestä noin 3 750 m²:n vuokra-alueesta siten, että aikaisemmin myös etelän suunnassa fyysisesti rantaan rajoittunut tontti rajoittuisi rantaan vain koillisen suunnassa. Muilta osin rakennuspaikan ja rannan väliin jäisi idän ja etelän suunnalla 10–20 metrin kaistale rakennuspaikkaan kuulumatonta rantavyöhykettä. Kyseistä rantavyöhykettä ei voi liittää mihinkään muuhun rakennuspaikkaan, eikä sitä käytännössä voi kukaan muu edes hyödyntää. Ei ole kaavan mukaista eikä tarkoituksenmukaista kierrättää vuokra-alueen rajoja olemassa olevien rakennusten ympärille siten, että niemessä sijaitseva kohtuullisen kokoinen rantarakennuspaikka muuttuisi hinnoittelusyistä tosiasioiden vastaisesti pieneksi ja vain yhteen ilmansuuntaan avautuvaksi tontiksi. Kyseinen vuokra-alueen rajauspäättös olisi voimassa olevan kaavan tarkoituksen vastainen ja maankäytön kannalta epätarkoituksenmukainen. Tontin koon pienentämiselle ei ole esitetty tai löydettävissä kaupunginhallituksen 9.1.2023 tekemän päätöksen mukaisia nautinnasta tai kaavasta johtuvia perusteita.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 119

24.08.2023

Vuokratontin pinta-alan muuttamiselle ei siten ole mitään perusteita. Oikaisuvaatimus tulee näiltäkin osin hylätä.

Johtopäätökset

Edellä mainituilla perusteilla oikaisuvaatimuksen kohteena oleva maankäyttöinsinöörin päätös ei ole miltään osin virheellinen, yhdenvertaisuuden periaatteen vastainen eikä mielivaltaan perustuva. 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 68

Oikaisuvaatimus liitteineen

Maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös 7.6.2023, § 56

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Edellä esittelytekstissä mainituilla perusteilla maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksestä 7.6.2023, § 56 tehty oikaisuvaatimus tulee hylätä kokonaisuudessaan perusteettomana.

Päätös

Edellä esittelytekstissä mainituilla perusteilla maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksestä 7.6.2023, § 56 tehty oikaisuvaatimus hylättiin kokonaisuudessaan perusteettomana.

Tiedoksi

Hakijat

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 120

24.08.2023

Elinkeino- ja TE24 -katsaus

EKIL 24.08.2023 § 120
543/14.01.00/2023

Valmistelija

elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka, puh. 040 630
2811

Cursor Oy:n raportin ja TE24 uudistuksen etenemisen esittely.

Liite 69

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Merkitään tiedoksi elinkeino- ja TE24 -katsaukset.

Päätös

Merkittiin tiedoksi elinkeino- ja TE24 -katsaukset.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 121

24.08.2023

Talouskatsaus ja osavuosisiraportti 1-6/2023

EKIL 24.08.2023 § 121

11/02.02.02/2023

Valmistelija

controller Eija Henriksson, puh. 040 779 0428

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen talousraportti ajalta 1.1.–18.8.2023 ja osavuosisiraportti 1-6/2023.

Liite 70

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsee talous- ja osavuosisiraportit tiedoksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsi talous- ja osavuosisiraportit tiedoksi.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 122

24.08.2023

Viranhaltijapäätökset

EKIL 24.08.2023 § 122

Valmistelijat

tilapäällikkö Kenneth Albrecht, puh. 0440 555 412,
maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421,
maanmittausinsinööri Tanja Jokela, puh. 0440 555 237,
infrastruktuuripäällikkö Markus Lindroos, puh. 050 382 7550,
elinvoimankehittäjä Petri Paimander, puh. 040 673 0225, ja
työllisyyskoordinaattori Kaisu Lempinen, puh. 040 1685 283

tilapäällikön viranhaltijapäätökset:

– § 2; Urakoitsijan valinta, Valkon monitoimitalon salaojasaneeraus (dnro 723/10.03.02.01/2023). Urakoitsijaksi valittiin halvimman tarjouspyynnön mukaisen ja vertailukelpoisen tarjouksen antanut Koneurakointi K. Eriksson Oy, hintaan 19 900,00 euroa. Sopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun päätös on lainvoimainen.

– § 3; Urakoitsijan valinta, Valkon monitoimitalon katon maalaus (dnro 734/10.03.02.01/2023). Urakoitsijaksi valittiin halvimman tarjouspyynnön mukaisen ja vertailukelpoisen tarjouksen antanut Maalausliike Repton Oy, hintaan 24 000,00 euroa. Sopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun päätös on lainvoimainen.

– § 4; Urakoitsijan valinta, varikon varastorakennuksen vesikaton ja päätylaudoituksen uusiminen (dnro 743/10.03.02.01/2023). Urakoitsijaksi valittiin halvimman tarjouspyynnön mukaisen ja vertailukelpoisen tarjouksen antanut LUOTO Group Oy, hintaan 38 500,00 euroa. Sopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun päätös on lainvoimainen.

maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätökset:

– § 48; Kelluvan talon rakennuspaikan nro 1 vuokraaminen kiinteistöstä 434-10-1057-5 (dnro 571/10.00.02/2023); uudestaan tiedoksi, oli väärä otsikko EKIL § 108/15.6.2023. Loviisan kaupunki vuokraa kelluvan talon rakennuspaikan numero 1 kiinteistöstä 434-10-1057-5 hakijalle. Vuosivuokra on 2 355,00 euroa. Vuoden 2023 vuokra jyvitetään maksettavaksi vuokrasopimuksen voimaantulostapäivästä lähtien. Vuokraamisessa noudatetaan soveltuvilta osin Loviisan kaupunginvaltuuston 101 § 10.10.2012 päättämiä ja kaupungin yleisesti käytössä olevia maanvuokrasopimusehtoja. Tässä tarkoitetun sopimuksen allekirjoittaminen voidaan panna täytäntöön vuokrauspäätöksen oikaisuvaatimusajan päättymistä odottamatta.

– § 57; Loma-asuntotontin nro 134 vuokraaminen / Arrende av fritidsbostadstomt nr 134 (dnro 702/10.00.02/2023).

– § 58; Loma-asuntotontin nro 33 vuokraaminen / Arrende av fritidsbostadstomt nr 33 (dnro 707/10.00.02/2023).

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 122

24.08.2023

- § 59; Loma-asuntotontin nro 229 vuokraaminen / Arrende av fritidsbostadstomt nr 229 (dnro 708/10.00.02/2023).
- § 60; Loma-asuntotontin nro 163 vuokraaminen / Arrende av fritidsbostadstomt nr 163 (dnro 718/10.00.02/2023).
- § 61; Vainajan tuhkan sirottelu / Utströende av avlidens aska (dnro 730/10.00.02/2023).
- § 62; Asuintontin vuokraaminen rivitalon rakentamiseksi, Kuningattarenranta, tontti 434-10-1056-7 (dnro 733/10.00.02/2023). Maankäyttöinsinööri päätti vuokrata tontin 434-10-1056-7 hakijalle, vuosivuokran ollessa 7 450 euroa. Hakija suorittaa tontista 300 euron suuruisen varausmaksun kaupungin ilmoittamalle tilille, jonka jälkeen tontti on varattu hakijalle. Vuokrasopimus on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa varaamisesta, muutoin varaus raukeaa ilman erillistä ilmoitusta. Varausaikaa voi tarvittaessa jatkaa kolmella kuukaudella suorittamalla uuden varausmaksun. Tämä vuokrauspäätös on voimassa kuusi kuukautta ja raukeaa ilman eri päätöstä tai toimenpidettä.
- § 63; Asuintontin vuokraaminen rivitalon rakentamiseksi, Kuningattarenranta, tontti 434-10-1056-6 (dnro 735/10.00.02/2023). Maankäyttöinsinööri päätti vuokrata tontin 434-10-1056-6 hakijalle, vuosivuokran ollessa 7 450 euroa. Hakija suorittaa tontista 300 euron suuruisen varausmaksun kaupungin ilmoittamalle tilille, jonka jälkeen tontti on varattu hakijalle. Vuokrasopimus on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluessa varaamisesta, muutoin varaus raukeaa ilman erillistä ilmoitusta. Varausaikaa voi tarvittaessa jatkaa kolmella kuukaudella suorittamalla uuden varausmaksun. Tämä vuokrauspäätös on voimassa kuusi kuukautta ja raukeaa ilman eri päätöstä tai toimenpidettä.
- § 64; Vainajan tuhkan sirottelu (dnro 746/10.00.02/2023).
- § 65; Kiinteistön maanvuokrasopimuksen irtisanominen, 434-11-1157-6 (dnro 756/10.00.02/2023). Loviisan kaupunki irtisanoo vuokralaisen maanvuokrasopimuksen edellä mainitun sopimuksen kohdan 3.3 rakentamisvelvollisuudesta sekä maanvuokralain 54. §:n nojalla. Vuokrasuhde päättyy maanvuokralain 24. § 1. momentin mukaan kolmen kuukauden kuluttua irtisanomisesta lähinnä seuranneen kalenterikuukauden alusta, näin ollen 30.11.2023.
- § 66; Asuntotontin 434-10-1055-4 myyminen (dnro 348/2022). Loviisan kaupunki myy Kannustalo Oy:lle kiinteistön 434-10-1055-4 osoitteessa Kruunukuja 1, Loviisa. Tontin kauppahinta on 82 000 euroa. Ostaja vastaa kaikista kaupantekoon liittyvistä maksuista.

maanmittausinsinöörin viranhaltijapäätökset:

- § 8; Osoitteen muuttaminen kiinteistölle 434-10-1062-4 (dnro 659/10.02.06/2023). Kiinteistölle ja siellä sijaitseville rakennuksille annetaan uudeksi osoitteeksi Regaalienkatu 29. Uusi osoite otetaan käyttöön 5.9.2023.
- § 9; Osoitenumeron antaminen kiinteistölle 434-482-28-32

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 122

24.08.2023

(dnro 661/10.02.06/2023). Kiinteistölle ja siellä sijaitseville rakennuksille annetaan osoitteeksi Jonkkärrintie 90, 07990 Ruotsinkylä.

infrastruktuuripäällikön viranhaltijapäätös:

– § 10; Kunnossapitotyöntekijän valinta (dnro 670/01.01.01/2023). Valittiin Patrik Lindfors liikuntapaikanhoitajan määräaikaiseen työsuhteeseen ajalle 4.9.2023–30.4.2024.

elinvoimankehittäjän viranhaltijapäätös:

– § 19; Loviisan Laivasilta ry:n käyttölupa-anomus (dnro 771/10.00.02/2023). Loviisan Laivasilta ry:lle myönnettiin tapahtumalupa Suolatorille Loviisan Wanhat Talot -viikonlopuksi hintaan 150 euroa (sis. alv 24 %).

työllisyyskoordinaattorin viranhaltijapäätös:

– § 6; Työllistämisen kuntalisä, 2684590-9 (dnro 179/02.05.01/2023).

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsee viranhaltijapäätökset tiedoksi ja ilmoittaa ettei se kuntalain 92. §:n nojalla käytä otto-oikeuttaan.

Käsittely

Lautakunta päätti lisätä seuraavat viranhaltijapäätökset:

maanmittausinsinöörin viranhaltijapäätös:

– § 11; Uuden osoitteen antaminen kiinteistöllä 434-472-1-72 sijaitseville rakennuksille 102406358W ja 102406359X (dnro 565/10.02.06/2023). Rakennukselle 102406358W annetaan osoitteeksi Tjusterby gård 25 ja 102406359X Tjusterby gård 55. Kiinteistön osoite pysyy ennallaan.

kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätös:

– § 47; Päätös Röjsjön osayleiskaava - kaavoituskonsultin valinta (dnro 468/10.02.02/2023). Valittiin FCG Finnish Consulting Group Oy:n Röjsjön osayleiskaavan laatijaksi kokonaishintaan 49 900 euroa.

elinvoimankehittäjän viranhaltijapäätös:

– § 20; Karlskronabulevardin / Mariankadun puistikon tapahtumal alueen käyttölupa Loviisan Wanhat Talot -tapahtuman aikana 26.8.–27.8.2023 (dnro 785/10.00.02/2023). Hakijalle myönnettiin tapahtumalupa Karlskronabulevardille Loviisan Wanhat Talot -viikonlopuksi hintaan 150 euroa (sis. alv 24 %).

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 122

24.08.2023

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi ja ilmoitti, ettei se kuntalain 92. §:n nojalla käytä otto-oikeuttaan.

Elinkeino- ja
infrastruktuurilautakunta

§ 123

24.08.2023

Muut asiat

EKIL 24.08.2023 § 123

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsee tiedoksi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta merkitsi seuraavat asiat tiedoksi:
– Infrastruktuurikeskuksen johtaja Paljakka kertoi, että avainhenkilön rekrytointitoimet aloitetaan konsultin toimesta.
– Keskusteltiin Svartholman kesäkahvilaan kohdistuneesta virheellisestä viestinnästä.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 111, § 112, § 113, § 116, § 120, § 121, § 122, § 123

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 114**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Viranomaisen ja valitusaika

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valitusviranomaisen, osoite ja postiosoite:

Helsingin hallinto-oikeus, Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi
puh. 029 56 42000, faksi 029 56 42079

Kunnallisvalitus, Valitusaika
pykälät 30 päivää

Hallintovalitus, Valitusaika
pykälät 114 30 päivää

Muu valitusviranomaisen, Valitusaika
osoite ja postiosoite ...päivää
pykälät
Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi ja
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Lisätietoja

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 270 euroa. Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje / valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 115**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Viranomaisen ja valitusaika

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valitusviranomaisen, osoite ja postiosoite:

Helsingin hallinto-oikeus, Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi
puh. 029 56 42000, faksi 029 56 42079

Kunnallisvalitus, pykälät 115	Valitusaika 30 päivää
----------------------------------	--------------------------

Hallintovalitus, pykälät	Valitusaika 30 päivää
-----------------------------	--------------------------

Muu valitusviranomaisen, osoite ja postiosoite Pykälät	Valitusaika ...päivää
--	--------------------------

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Valituskirjelmä

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi ja
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Lisätietoja

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 270 euroa. Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje / valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 117, § 118, § 119**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 564 2079

Puhelinnumero: 029 564 2000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta;
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Loviisan kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 77, 07901 Loviisa

Käyntiosoite: Mariankatu 12 A, 07900 Loviisa

Sähköpostiosoite: kaupunki@loviisa.fi

Puhelinnumero: 019 555 1

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin kello 9–16.