

Loviisan kaupungin lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien valitusta elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksestä 24.8.2023 § 119

EKIL 25.01.2024 § 15
655/10.00.02/2023

Valmistelijat

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

ASIA

Loviisan kaupungin elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta on kokouksessaan 24.8.2023 § 119 käsitellyt Lappomin kylässä, vuokra-alueella 434-410-1-66-V351 sijaitsevan loma-asuntotontin Nro 140 vuokraamispäätöstä (maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös 7.6.2023, § 56) koskeneen oikaisuvaatimuksen. Lautakunta hylkäsi oikaisuvaatimuksen. Kyseisestä lautakunnan päätöksestä on 28.9.2023 päivätyllä kunnallisvalituksella haettu muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta. Hallinto-oikeus on pyytänyt Loviisan kaupunginhallitusta hankkimaan lausunnon elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnalta ja varannut kaupunginhallitukselle mahdollisuuden lausua asiasta. Lausunnon antamisen määräaika on ollut 31.1.2024, mutta siihen on pyydetty 11.12.2023 lisäaikaa 23.2.2024 asti.

VALITUS

Alla on tiivistettynä valituskirjelmän sisältö.

Valituksessa ensisijaisena vaatimuksena on loma-asuntotontin vuokra-alueen pinta-alan pienentäminen vuokrauspäätöksen 3 750 neliömetristä 2 016,08 neliömetriin ja näin ollen vuokrahinnan määrittäminen pienemmän pinta-alan mukaan, kumoten samalla elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksen. Vuokralaiset vetoavat vanhassa sopimuksessa kirjattuun pinta-alaan, joka on 2 000 m².

Vuokralaiset perustelevat vaatimustaan laajasti. Vanha 1967 muodostettu, vuokrasopimukseen 2 000 neliömetrin kokoisena ilmoitettu vuokra-alue on alun perin rajoittunut kaakkoon päin avautuvaan rantaan. Tontin pohjoispuolella rannassa on ollut lastauspaikka (mainittu valituksessa myös yhteismaana), eikä ole ollut vuokralaisten käytössä. Myöhemmin vuokralainen on pyytänyt lupaa laiturin pitämiseksi vanhan lastauspaikan alueella ja kaupunki on tähän myöntynyt.

Valituksessa todetaan olevan epäoikeudenmukaista, että vuokralaisten tontteja ei ole suostuttu muokkaamaan heidän toiveidensa mukaisesti, kun taas mökkitonttien ostajien kanssa näin on toimittu. Vuokralaiset ovat saaneet kirjallisen ehdotuksen projektinjohtopäällikkö Ulf Blombergilta 26.8.2022, jossa on esitetty mahdollisuudesta pienentää heidän lomarakennuspaikkaansa edellä mainittuun 2 016,08 neliömetriin aiemmasta 4 030 neliömetristä siten, että alue rajoittuu ainoastaan pohjoiseen rantaan (entinen lastauspaikka). Karttaluonnos alueesta on esitetty valituksen liitteessä 10. Vuokralaiset vetoavat vuokralaisten ja ostajien tasa-arvoiseen kohteluun rakennuspaikan koon muuttamiseksi aiemmin esitetyllä tavalla.

Vuokralaiset ihmettelevät vuokra-alueelle vievän tien, sähköliittymän ja rakennusten vaikutuksesta maapohjan hintaan ja kokevat joutuvansa maksamaan tekemistään parannuksista vuokranmaksun kautta uudelleen.

Valituksessa on lisäksi lukuisia muitakin väittämiä ja huomioita, jotka ilmenevät valituksen liitteistä.

Valituksen johdosta todetaan seuraavaa:

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että valitus hylätään kokonaisuudessaan perusteettomana. Perusteluna vaatimukselle viitataan viranhaltijapäätöksestä 7.6.2023, § 56 ja elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksestä 24.8.2023, § 119, ilmeneviin päätöspäätöseluihin sekä alla esitettäviin perusteluihin.

Loviisan kaupungin myynti- ja vuokrahinnoittelupäätöksistä ja niiden soveltamisesta

Loviisan kaupungin viranhaltijat ovat vuokrasopimuksia uudistaessaan soveltaneet KH 9.1.2023 § 6 päätöksissä hyväksytyjä vuokraamis- ja hinnoitteluperiaatteita, jotka ovat osin samoja kuin myyntihintoja määrittäessä. Myyntien valmistelu aloitettiin vuonna 2014 ja uusien vuokrasopimusten päivittäminen vuoden 2022 lopussa, kun kaikki vanhat loma-asuntotonttien vuokrasopimukset umpeutuivat 31.12.2022. Uusien vuokrasopimusten allekirjoittamiseksi oli kaupunginhallitus asettanut 9.1.2023 päätöksessään takarajaksi 30.6.2023.

Myynti ja vuokraaminen ovat olleet eri prosesseja. Myynnit valmisteli tilapalveluiden projektinjohtopäällikkö kaupunginhallitukselle ja käytännössä myös toteutti ne. Projektinjohtopäälliköllä ei ole ollut toimivaltaa vuokra-alueiden ulottuvuuksien muuttamiseen tai hinnoittelun valmisteluun 26.8.2022, joten valittajan viittaukset luvattuun tonttikoon pienentämiseen 2016,08 m² kokoiseksi ovat perusteettomia. Myyntivalmistelijan ja vuokralaisen väliset sähköpostikeskustelut vuonna 2022 eivät ole olleet relevantteja myöhemmin käynnistyneiden vuokraamispäätösten valmistelujen kannalta. Vuokraamisesta ja tonttien koon muuttamiseen liittyvistä periaatteista päätettiin kaupunginhallituksessa 9.1.2023 § 6. Vuokraaminen on ollut kaupunkisuunnitteluosaston vastuulla. Kaupunginhallitus on päätöksessään valtuuttanut kaupunkisuunnitteluosaston päällikön ja maankäyttöinsinöörin valmistelemaan kaikkien lomatonttien vuokrasopimukset, tekemään tarvittavat vuokrauspäätökset ja allekirjoittamaan sopimukset.

Vuokratonttien pinta-alojen tarkistamista koskeva periaatepäätös

Kaupunginhallituksen 9.1.2023, § 6 päätöksessä todettiin, että vuokra-alueiden pinta-aloja ja ulottuvuuksia ei lähdetä muuttamaan kuin erityisen painavasta syystä, kuten tontin ulottumisesta tiealueelle, rakennusten jäämisestä rakennuspaikan ulkopuolelle tai kaavallisesta syystä. Alla suora lainaus kaupunginhallituksen päätöksestä:

”Mikäli vuokra-alue sijoittuu selkeästi epätarkoituksenmukaisesti esimerkiksi olemassa olevan tiestön tai voimassa olevan kaavan suhteen, voidaan vuokra-ala 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.”

Tällainen edellä mainittu tilanne voisi johtaa tapauksesta riippuen joko vuokra-alueen pienentämiseen tai suurentamiseen. Pinta-aloja suurennettiin tarvittaessa ja mahdollisuuksien mukaan vähintään minimikokoon (2 000 neliötä), tai niin lähelle kuin mahdollista (mm. pienet, alle 2 000 m² saaret).

Edellä kerrottu kirjaus tehtiin, jotta mm. vältetään myyntitoimeksiannon valmistelun yhteydessä havaituilta ongelmilta. Tontteja haluttiin myyntineuvotteluiden yhteydessä useassa tapauksessa pienentää aina lain ja kaavan mahdollistamaan teoreettiseen minimiin 2 000 neliömetriin asti. Näin saatiin neliöhintaperusteista myyntihintaa mahdollisimman paljon alaspäin. Seurauksena tällöin on kuitenkin varsin usein rakentamisen kannalta kooltaan ja muodoltaan epätarkoituksenmukainen tontti. Vuokratonttien kohdalla haluttiin välttää tämänkaltaista ajankäytöllisesti turhaa tinkimistä.

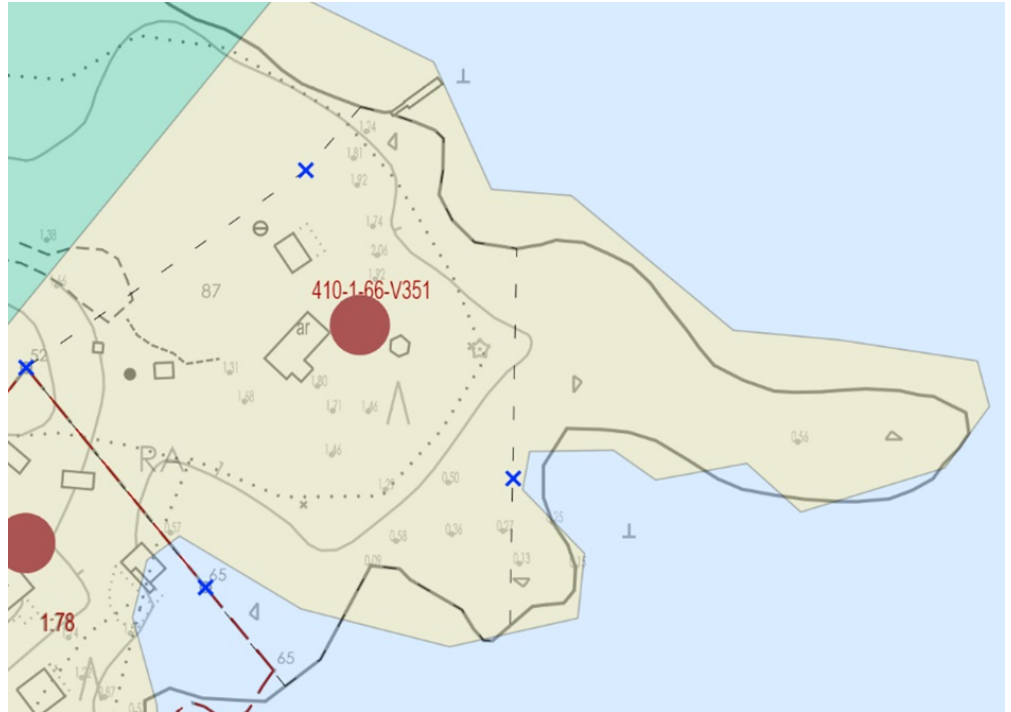
Valituksen alaisen vuokratontin ulottuvuuden määrittäminen

Lainsäädäntö on edellyttänyt ja edellyttää edelleen asemakaava-alueen ulkopuoliselta rakennuspaikalta vähintään 2 000 neliömetrin kokoa. Vastaava määräys on myös rantayleiskaavassa. Vähintään sen verran aluetta on vanhoissa vuokrasopimuksissa ollut tarkoitettu luovutettavaksi vuokralle. Vanhoihin vuokrasopimuksiin kirjattu 2 000 neliömetrin pinta-ala ei ole perustunut mitattuun, todelliseen nautinnan mukaiseen pinta-alatietoon ja rakennuspaikkojen rajat merkittiin alun perin puupaaluin, kuten vuokralainen valituskirjelmässään mainitsee. Alueita ei ole muodostettu omiksi kiinteistöiksi, joten vuokra-alueista ei ole niiden tapaan olemassa toimituspöytäkirjaa ja -karttaa, josta ilmenisi esim. rajamittoja tai suuntakulmia. Vuosien aikana vuokra-alueen nautinta on muuttunut aiheuttaen sen, ettei alkuperäinen vuonna 1967 tehty vuokra-alueen kartta ole ollut enää nykytilanteen mukainen. Vuokra-alueen nautinta on laajentunut. Esimerkiksi saunarakennus sijaitsee osittain alkuperäisen vuokra-aluekartan ulkopuolella ja niemen pohjoisranta on vuokralaisen omistamine laitureineen nykyisin kokonaan kyseessä olevan mökin pihapiiriä. Sauna on myös selvästi sijoitettu pohjoisrantaan päin. Lomamökki ja sen edustan piha-alue avautuu itään ja niemen kärjen suuntaan.

2.1.1998 päivätyn vuokrasopimuksen liitekartassa ei ole määritetty tarkkaa vuokra-aluetta, ainoastaan sen viitteellinen sijainti. Pian sen jälkeen 2000-luvun vaihteessa vuokra-alueiden rajat merkittiin pysyvillä rajamerkeillä silloisen nautinnan mukaisesti, sen kuitenkaan vaikuttamatta vuokrasopimukseen kirjattuun pinta-alaan tai vuokrahintaan. Toisin sanoen pienen yhteen suuntaan avautuneen ja niukasti ranta-aluetta hyödyntäneen vuokratontin vuosivuokra on ollut aikaisemmin yhtä suuri, kuin mm. isommalla ja laajalla nautinnalla olleella niemenkärkitontilla. Kyseinen vuokrakohteiden välillä pitkään vallinnut hinnoitteluepäkohta on korjattu uusissa vuonna 2023 tehdyissä vuokrasopimuksissa.

Alueella voimassa oleva rantayleiskaava on laadittu siten, että rakennuskorttelit ja rakennuspaikat on pyritty merkitsemään kaavaan mm. maastossa olevien rajamerkkien ja rakennuspaikkojen nautinnan mukaan. Rakennuskortteleille ja -paikoille on kaavassa varattu usein myös hieman laajentamisvaraa. Niin on asianlaita myös tässä tapauksessa. Valituksessa mainittua aikanaan ollutta yhteismaa-aluetta tai lastauspaikkaa ei ole enää voimassa olevassa rantayleiskaavassa osoitettu, vaan kyseinen

niemenkärki on kokonaisuudessaan lomarakennusten korttelialuetta (Kuva 1). Vuokra-alueeseen kuulumaton korttelinosa on hyödynnettävissä ainoastaan tontin nro 140 osana. Kaupunki ei kuitenkaan ole katsonut tarpeelliseksi lähteä laajentamaan tontin nro 140 vuokra-alueita koko niemen alueelle, koska nykyinen nautinnan perusteella määritetty vuokra-alue on nykyisellään rakennuspaikaksi riittävä ja tarkoituksenmukainen. Vuokralaisten käyttämä pysäköintipaikka ei sijoitu täysimääräisesti vuokra-alueelle, mutta poikkeaman ollessa kokonaisuuteen nähden vähäinen, vuokra-alueita ei ole tältäkin osin lähdetty laajentamaan. Vuokralainen saisi halutessaan vuokrata korttelialuetta kaavan osoittamassa kokonaaisuudessaan.



Kuva 1. Rantaosayleiskaavan mukainen korttelialue on osoitettu keltaisella täyttövärillä. Nautinnan mukainen vuokra-alue on merkitty maastoon rajamerkein (kuvassa siniset rastit ja katkoviiva).

Kaikkien vuokra-alueiden kartoitusmittaukset sisältäen maaston kohteet ja rajamerkit, suoritettiin vuosina 2017–2018. Tämä mittaustieto on ollut erityisesti tonttien todellisen pinta-alatiedon perusteena vuokraamista ja myyntiä valmistellessa. Valituksen alaisen vuokra-alueen 4 030 neliömetrin karttapintapinta-ala tarkentui 3 750 neliömetriin kesällä 2023 vuokralaisen pyynnöstä tehdyn tarkistusmittauksen perusteella. Tällöin kartoitettiin yksi aiemmin mittaamatta jäänyt rajamerkki.

Vuokralaisten vaatima n. 2 000 neliömetrin suuruinen vuokra-alueen muodostaminen projektinjohtopäällikön sähköpostiviestin mukaisesti (valituksen liitteet 9 ja 10) ei vastaisi riittävällä tavalla kaavan tarkoitusta ja olisi kaavan toteuttamisen kannalta epätarkoituksenmukainen, eikä olisi myöskään lomarakennuspaikan nro 140 nautinnan mukainen. Kyseessä on tosiasiaa niemitontti, jonka nykyinen pyykitetty vuokra-alue rajautuu rantaan kahdesta suunnasta (kaakko ja pohjoinen). Vuokra-alue muodostuu täten minimissään aikaisemmin jo 2000-luvun alussa rakennettujen rajamerkkien osoittamasta alueesta. Kaupunginhallituksen vuokraamista koskevassa päätöksessä viitattua painavaa kaavaan tai

nautintaan liittyvää syytä rajamerkeillä merkityn alueen pienentämiseksi esitettyyn 2 000 neliömetrin kokoon ei ole olemassa.

Valituksessa väitetään muun muassa tien, sähköliittymän ja rakennusten vaikuttaneen tonttien hinnoitteluun. Kesämökkitonttien vuokrahinnoittelussa vuokralaisen irtaimella omaisuudella, kuten rakennuksilla tai sähköliittymällä ei ole ollut vaikutusta maapohjan arvoon korottavasti tai laskevasti. Vuokralaisen omistamien tai toteuttamien rakennusten, rakenteiden ja tontin käyttöön liittyvien laitteiden sijainnilla tai toiselle tontille johtavalla kulkutiellä sen sijaan on ollut vaikutusta vuokratonttien pinta-alaan. Siten rakennuksilla on vaikutusta välillisesti myös hinnoittelussa.

Mahdollisia tontin rakennettavuutta tai käytettävyyttä muuttaneita tontin perusparannuksia (muun muassa kivien raivaaminen, pengertäminen, rannan muokkaaminen yms.) ei ole vanhan vuokrasopimuksen mukaisesti luettu vuokralaisen hyväksi tai haitaksi. Kulkutien toteuttaminen ja ylläpitäminen on ollut vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisen vastuulla. Mikäli tontin korkeusasemaa on muutettu ja siten luontaista tulvavaara-alueita on vuokralaisen toimesta pienennetty, ei vuokrahinnoittelussa tontin arvoa alentavan isomman tulvavaarakertoimen käyttämättä jättämisestä ole korvattu vuokralaiselle. Todettakoon, että tässä kohteessa on käytetty täysimääräistä tulvavaarasta johtuvaa alennuskerrointa.

Muiltakaan osin valituksessa ei ole esitetty sellaisia asian ratkaisun kannalta olennaisia seikkoja, joihin olisi syytä ottaa enempää kantaa ja joiden perusteella valituksenalaista päätöstä tulisi muuttaa tai se pitäisi kumota.

Johtopäätökset

Edellä esitetyin perusteluin valituksessa mainittua tonttia nro 140 ei ole syytä rajata valituksessa esitetyllä tavalla ja kaupunginhallituksen 9.1.2023 § 6 päätöksessä kirjattujen vuokraamista koskevien perusteiden vastaisesti. Vuokrauspäätös on kaupunginhallituksen päätöksen mukainen. Kaupunginhallituksen päätöstekstiä on sovellettu täysin oikein ja kaikkien tontinvuokraajien osalta tasapuolisesti. Huomioon ottaen kaupunginhallituksen päätös ja vuokra-alueen tosiasiallinen hallinta ei ole mitään perusteita muuttaa vuokra-alueita vaaditulla tavalla. Lisäksi todetaan että, viranhaltija, jonka toimivaltaan tontinvuokrausta koskeva valmistelu ja päätöksenteko ei ole kuulunut ei ole voinut oikeudellisesti sitovasti sopia vuokrauksen ehdoista elokuussa 2022. Joka tapauksessa tontinvuokraamisessa noudatettavista periaatteista on päätetty kaupunginhallituksessa 9.1.2023 ja viranhaltijat ovat velvollisia noudattamaan edellä mainittua päätöstä. Viittaamme edellä tässä vastineessa kerrottuihin seikkoihin ja edelleen elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan 24.8.2023 § 119 päätöksessä esitettyihin perusteluihin vuokra-alueen määrittämiseksi kaavatilanteen ja tontin nautinnan mukaisesti noin 3 750 neliömetrin suuruiseksi.

Oheismateriaali: Valitus ja lausuntopyyntö

Esittelijä

vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta viittaa edellä selostettuun lausuntoon vastauksenaan Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön asiassa Dnro 4851/2023 ja toimittaa tämän lausunnon tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että kaupunginhallitus

toimittaa seuraavat asiakirjat Helsingin hallinto-oikeudelle vastauksenaan hallinto-oikeuden asiakirjapyyntöön:

1. elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätösote 24.8.2023 § 119, liitteineen
2. maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös 7.6.2023, § 56 liitteineen
3. oikaisuvaatimus liitteineen
4. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 6
5. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 7
6. kaupunginvaltuuston päätösote 18.9.2019 § 92

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta viittaa edellä selostettuun lausuntoon vastauksenaan Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön asiassa Dnro 4851/2023 ja toimittaa tämän lausunnon tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että kaupunginhallitus toimittaa seuraavat asiakirjat Helsingin hallinto-oikeudelle vastauksenaan hallinto-oikeuden asiakirjapyyntöön:

1. elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätösote 24.8.2023 § 119, liitteineen
2. maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätös 7.6.2023, § 56 liitteineen
3. oikaisuvaatimus liitteineen
4. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 6
5. kaupunginhallituksen päätösote 9.1.2023 § 7
6. kaupunginvaltuuston päätösote 18.9.2019 § 92

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Toimeenpano:

Ote ja asiakirjat: Kaupunginhallitus, c/o hallintojohtaja
