

Loviisan kaupungin lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien valitusta elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksestä 24.8.2023 § 117

EKIL 25.01.2024 § 16
611/10.00.02/2023

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 § 117 käsitellyt kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätöstä 6.6.2023, § 11 koskeneen oikaisuvaatimuksen. Asia koskee loma-asuntotontin numero 147 (vuokra-alueennus 434-404-2-12-V216) vuokraamista. Lautakunnan päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on pyytänyt Loviisan kaupunginhallitusta hankkimaan lausunnon elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnalta. Lausunnon antamisen määräaika on ollut 31.1.2024, mutta siihen on pyydetty 11.12.2023 lisää aikaa 23.2.2024 asti.

VALITUS

Alla on kuvattu valituskirjelmän keskeinen sisältö. Valitus esitetään kokonaisuudessaan liitteenä. Valituksen liitteisiin on mahdollisuus tutustua elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan kokouksessa.

Valituksessa vaaditaan elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksen 24.8.2023 § 117 ja siihen liittyvän viranhaltijapäätöksen kumoamista.

Valituksessa tuodaan esille kesämökkitonttien myymiseen ja vuokraamiseen liittyviä päätöksiä, muun muassa kaupunginhallituksen päätökset KH 23.3.2020 § 68 ja KH 9.1.2023 § 6. Lisäksi valituksessa on tuotu esille kaupunginvaltuuston päätös 18.9.2019, § 92, jossa on käsitelty muun muassa tontteihin mahdollisesti kuuluvien lisämaiden hinnoittelua. Valituksessa kerrotaan hinnoittelupäätösten soveltamiseroista myymisessä ja vuokraamisessa ja erityisesti tuodaan esille tontin lisämaan hinnoitteluun liittyvät erot myynti- ja vuokrahinnoittelun välillä.

Valituksessa nostetaan esille vuokratontteja koskeneessa kaupunginhallituksen päätöksessä liitteenä ollut vuokrahinnoittelutaulukko ja sen tietojen korjaamiseen ja muuttamiseen liittyviä kirjaukset. Tonttia koskeneen vuokrahinnoittelupäätöksen ja hallituksen päätöksen liitteenä olleen vuokrahinnoittelutaulukkotiedon välillä on suuri ero. Valituksessa kerrotaan, että valituksenalaisessa oikaisuvaatimuspäätöksessä eroa on selitetty muun muassa tontin pinta-alaan tehdyillä muutoksilla. Valituksen mukaan vuokrahintaero ei kuitenkaan selity tonttiin tehdyillä pinta-alamuutoksella, vaan kaupunginhallituksen päätöksestä poikkeavalla laskentatavalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä poikkeava laskentatapa koskee tontin lisämaan hinnoittelua. Lisämaa hinnoitellaan kertoimella 0,2 verrattuna vuokratontin perushintaan 35 €/m². Valituksessa tuodaan esille se seikka, että vuokratonttien myyntiä koskeneissa ainakin 50 päätöksessä vuosina 2018–2023 tontin lisämaan hinta on 2 000 m²:n ylittävältä osin 20 % rakennusoikeutta antavan maan hinnasta. Esimerkkinä tästä on projektinjohtopäällikön valmisteleva kaupunginhallituksen myyntipäätös 22.5.2023 § 158. Lisäksi valituksessa nostetaan esille Loviisan kaupungin kesämökkitonttien myyntivalmistelusta vastanneen projektinjohtopäällikön

ilmoittamia laskelmia vuokrahinnoittelusta. Valittaja nostaa kirjelmässään esille sen seikan, että kaikki rantaosayleiskaava-alueen mökkitontteja koskevat vuokrahinnoittelupäätökset on hinnoiteltu kaupunginhallituksen päätöksestä poikkeavalla tavalla. Hinnoittelu on ristiriidassa kaupunginhallituksen 9.1.2023 ja kaupunginvaltuuston vuonna 2018 hyväksymien myyntihinnoittelujen pääperiaatteiden kanssa. Lisäksi todetaan, että ei voi olla niin, että kaupungin eri viranhaltijat tulkitsevat kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päätöksiä tonttien hinnoittelusta eri tavalla riippuen siitä onko kyseessä tonttien vuokrista vai tonttien myyntihinnoista. Lisäksi vuokratontin pinta-alaa on lisätty ja sitä kautta meidän vuokralaisten vuokraa on kohtuuttomasti nostettu.

Lopuksi valituksessa pyydetään, että hallinto-oikeus tutkii, ovatko Loviisan kaupungin viranhaltijat tehneet päätöksen vuokratonttien hinnoittelusta kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti ja kaupunginvaltuuston hyväksymien luovutus- ja hinnoitteluehtojen mukaisesti.

Valituksen johdosta todetaan seuraavaa:

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta pyytää, että valitus hylätään kokonaisuudessaan perusteettomana. Perusteluna vaatimukselle viitataan kaupunkisuunnitteluosaston viranhaltijapäätöksestä § 11/2023 ja elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnan päätöksestä 24.8.2023, § 117, ilmeneviin päätöspäätöseluihin sekä alla esitettäviin perusteluihin.

Kesämökkitonttien vuokraaminen ja myyminen ovat olleet eri hinnoittelu- ja päätösprosesseja

Kesämökkitonttien vuokraamisessa on sovellettu tammikuussa 2023 hinnoittelusta- ja vuokraamisesta tehtyä päätöstä (kaupunginhallitus 9.1.2023 § 6). Myyntiä ja myyntihinnoittelua koskeneita päätöksiä on tehty kaupunginhallituksessa tai kaupunginvaltuustossa vuonna 2014 ja sen jälkeen vielä 2018 ja 2019 sekä 2023. Kyseiset hinnoitteluperusteita koskeneet toimielinpäätökset ovat peruseriaateiltaan samanlaisia, mutta joitakin myymiseen tai hinnoitteluun liittyviä yksityiskohtia niissä on ajan kuluessa aina muutettu. Vuokrahinnoittelua koskeneessa päätöksessä (9.1.2023, § 6) tukeudutaan suurelta osin myyntihinnoittelusta päätettyihin periaatteisiin, mutta päätöksessä on tarkennuksia ja poikkeamia myyntihinnoitteluun verrattuna. Vuokrahinnoittelupäätökseen on liittynyt muun muassa alustava kohdekohtaisesti tarkistamaton hinnoittelutaulukko. Taulukon kohdetietoja on tarvittaessa tarkennettu ennen varsinaista kohdekohtaista päätöksentekoa ja vuokrasopimusten allekirjoittamista. Tarkennukset ovat liittyneet laskuvirheiden korjaamiseen tai vuokra-alueiden pinta-alojen korjaamiseen ja siten myös hintatietoihin. Kesämökkitonttien vuokraamisessa verrattuna myymiseen on ollut kyse erillisestä hinnoittelu- ja päätösprosessista.

Vuokraamisen valmistelu ja toimeenpano on tehty kaupunkisuunnitteluosastolla tonttien luovutukseen, hinnoitteluun ja kaavoitukseen perehtyneiden viranhaltijoiden toimesta (maankäyttöinsinööri ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö). Oikaisuvaatimusten takia kolme vuokrauspäätöstä on käsitelty lisäksi elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa. Vuokrahinnoittelu on tehty maankäyttöinsinöörin toimesta vuoden 2023 alkupuoliskolla. Vuokratonttien myynnin valmisteluvastuu on sen sijaan ollut muun muassa resurssisyistä jo useamman vuoden ajan toisella osastolla, jossa valituksessa mainittu projektinjohtopäällikkö on hinnoitellut ja valmistellut myymistä eli kiinteistökauppoja 2020-luvun vaihteesta aina vuoden 2023 kesään asti. Projektinjohtopäällikkö on neuvotellut vuokralaisten kanssa

myyntikohteista ja valmistellut myyntipäätökset kaupunginhallitukselle päätettäväksi. Projektinjohtopäällikön tehtäviin ei ole missään vaiheessa kuulunut kesämökkitoimittien vuokraamisen valmistelu, eikä hänellä ole ollut toimivaltaa niitä koskeneessa päätöksenteossa.

Valituksessa on vedottu myyntihinnoittelun ja vuokrahinnoittelun eroavaisuuteen koskien niin sanotun lisämaan hinnoittelua. Myymisessä on niiltä osin tulkittu hinnoitteluohjetta hieman poiketen siitä, miten on toimittu vuokrahinnoittelun yhteydessä. Kyseiseen hinnoitteluperiaatteiden tulkintaeroon valituksessa nyt vedotaan perusteena tontin nro 147 vuosivuokran alentamiselle. Vuokraamista koskevaa hinnoittelua ja vuokraamista koskevia päätöksiä ei ole kuitenkaan voitu perustaa myyntihinnoittelun yhteydessä toisen viranhaltijan tekemään hinnoitteluohjeen tulkintaan. Vuokratonttien hinnoittelussa on noudatettu kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätöstä sen tarkoituksen ja kirjauksen mukaisesti muun muassa tontin lisämaan hinnoittelusta.

Vuokratonttien ja lisämaan hinnoittelu

Vuokratonttien hinnoittelussa ohjeistus ja laskentamallit perustuvat tontin perushinnalle ja siihen pinta-alaperusteisesti tehtävälle korjaukselle sekä moninaisille hintakertoimille. Perustontin lisäksi on ollut hinnoittelukerros niin sanotun tontin lisämaalle, joka on hinnoiteltu 20 % arvolla perustontin neliöhinnasta. Yhtä ja samaa hinnoitteluohjetta on sovellettu rantayleiskaavoitetulla alueella kaavatonteille ja muille korttelialueille sekä yhtä lailla myös kaavoittamattomille alueille.

Vuokrahinnoittelu on perustunut vuokratontin perushinnan määrittämiseen, jonka jälkeen vuosivuokra on saatu siitä 5 %:n pääomituskorkoa käyttäen. Vuokratonttien perushinnoittelussa on käytetty lähtökohtana neliöhintapohjaista hinnoittelua. Hinnoittelussa on käytetty tontin pinta-alan suhteutettua tontin tavoitekoon 3 000 m²:n jälkeen ”liukuvaa” perusneliöhintaa 35 €–25 €/m². Tämä neliöhinnoittelumalli on leikannut yli 3 000 m² tonteilla rakentamiseen tarkoitetun tonttimaan yksikköhintaa aina 5 000 m² asti sitä enemmän, mitä suurempi tontti on kyseessä. Kyseisen 5 000 m² jälkeen hinta ei enää tonttimaan kohdalla alene, mutta lisämaan osalta se on voinut tippua vielä viidesosaan (20 %) tontin perushinnasta. Tontin lisämaa-alueiden hinnoittelusta on muun muassa hinnoitteluperiaatteissa (kaupunginhallitus 8.1.2018, § 3 ja kaupunginvaltuusto 18.9.2019, § 92) kirjaus: *”Tontin lisämaa-alue, jolla ei ole vaikutusta rakennusoikeuden määrään ja joka yhdessä ”perustontin” kanssa ylittää rantarakennuspaikan minimikoon (esimerkiksi kaavan mukainen M-alue) hinnoitellaan kertoimella 0,20.”* Lisämaa-asiaan liittyvä viittaus on lisäksi muun muassa hinnoitteluperiaatteiden lopussa: *”Myyttäviä tontteja voidaan tarvittaessa laajentaa vesijättömaalla ja metsämaalla.”* Tontin lisämaa-alueella ei ammattikielessä lähtökohtaisesti tarkoiteta kaavassa rakentamiseen tarkoitettua korttelialuetta (RA), vaan rakennuspaikkaan tai -kortteliin kuulumatonta muuta aluetta. Kuten kaupunginvaltuuston pöytäkirjan kirjauksestaikin vuodelta 2019 (§92) ilmenee, on lisämaan kohdalla viitattu esimerkinomaisesti lisämaana kaavan mukaiseen M-alueeseen. Eli alueeseen, joka ei ole varsinaisesti rakentamiseen tarkoitettua aluetta. Useimmiten lisämaan tapauksessa kyseessä on nimenomaan kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousmaa, jolle ei voi rakentaa. Muun muassa kyseisen korttelialueen ulkopuolisen alueen määrittäminen voi olla joskus hieman hankalaa. Yleiskaavoissa hankaluutta aiheuttaa niiden mittakaava ja piirtotarkkuus, jossa korttelialueen viivan leveys kartalla on jopa 20 metriä maastossa. Myös kaavoittajan tarkoitusta joudutaan pohtimaan siinä kysymyksessä, että onko osa suhteellisen pienestä rantarakennuspaikasta todella ollut

tarkoitus muuttaa kaavoituksen yhteydessä maa- ja metsätalousalueeksi, vaikka kaavakartan ja vuokra-alueen yhtäaikaista lähempi tarkastelu niin antaisi ymmärtää. Todettakoon, että myös maa- ja metsätalousmaa voi tuottaa rakennusoikeutta, jos tontin rakennusoikeus perustuu nimenomaan rantayleiskaavan tai lupapäätöksen perusteella sen maapinta-alaan. Lisämaata olisi näissä tapauksissa se osa rakennuspaikkaan ja rakennuskorttelialueeseen kuulumattomasta maa- ja metsätalousmaa-alueesta, joka ei enää laskennallisesti kasvata rakennuspaikan rakennusoikeutta. Kaavan mukainen rakennuskorttelin raja-osa osoittaa tällöin alueen, jolle rakentaminen tulee sijoittaa. Sen sijaan, mikäli rantayleiskaavassa on erikseen mainittu, että rakennusoikeutta muodostuu vain rakennuskorttelialueella, ei maa- ja metsätalousalueella rakennusoikeutta tietenkään tällöin muodostu ja silloin kyse on tontin tai rakennuspaikan lisämaasta. Lisämaan hinnoittelupäätöstä (kaupunginvaltuusto 2019 § 92) sovelletaan myös kaavattomalla alueella, sillä Loviisan vuokrahinnoiteltavia lomatonteja sijoittuu myös kaavattomalle alueelle. Siellä lisämaapykälän soveltaminen tulee tarpeelliseksi, mikäli vuokra-alueen koko on huomattavan suuri tai sen muoto on poikkeuksellinen. Vuokra-alueen arviointi tonttimaan ja lisämaan kannalta tapahtuu tällöin lainsäädännön, rakennusjärjestyksen, voimassa olevan rakennusluvan ja tontin nautinnan sekä mahdollisesti vireillä olevan kaavan perusteella. Rakennuskorttelia ei kaavattomalla alueella ole kaavatontin tapaan piirretty kartalle, joten lisämaata voisi minimipinta-alan ylittävältä osin olla se kiinteistöön tai vuokra-alueeseen kuuluva rakennuspaikan osa, joka sijoittuu varsinaisen rakentamiseen tarkoitetun alueen ulkopuolelle siten, että aluetta ei voi luontevasti hyödyntää rakentamiseen. Myös vesijätö voi olla lisämaata, mutta ei aina, vaan lisämaa-asia arvioidaan suhteessa muun muassa kaavaan ja vesijätön käyttökelpoisuuteen rakentamisalueena. Todettakoon, että vesijätön lunastushinta on Maanmittauslaitoksen mukaan yleensä 30–100 % tonttimaan hinnasta. Eli vesijätö voi olla lunastushinnoittelun perusteella joko tonttimaata tai halvempaa niin sanottua lisämaata. Edellinen tulkintaa vaativa lisämaalogiikka koskee rantayleiskaavoitettuja ja kaavoittamattomia alueita, mutta ei niinkään ranta-asemakaavoja, joissa rakennusoikeuden muodostuminen ja tonttimaan sijoittuminen suhteessa mahdolliseen lisämaahan on varsin yksiselitteistä.

Valituksessa esitetty hinnoittelumalli olisi epälooginen ja epätasapuolinen

Valituksenalainen vuokra-alue sijoittuu *Loviisan rantayleiskaavassa* rakentamiseen tarkoitetulle lomarakennusten korttelialueelle RA ja osittain siihen rajautuvalle maa- ja metsätalousalueelle (M). Kaavamääräyksen mukaan täysi 200 k-m² suuruinen rakennusoikeus muodostuu kaikille vähintään 2 000 m² kokoisille tonteille. Rakennusoikeutta ei täten ole sidottu suhteessa tonttikokoon/vuokra-alueeseen, vaan kaikki rantayleiskaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n minimipinta-alavaatimukset ylittävät (vuokra)tontit saavat täyden rakennusoikeuden. Osa Loviisan kaupungin omistamista vuokrahinnoittelun kohteista sen sijaan sijoittuu entisen Ruotsinpyhtään kunnan laatimalle *Kulla – Lappomin rantayleiskaava-alueelle*, jossa rakennusoikeus määräytyy 0,05 tonttitehokkuudella ja enintään 250 k-m²:iin asti rakennuskortteleissa pinta-alan suhteessa 2 000–5 000 m²:n kokoisille tonteille. Osa kaavan korttelialueista voi olla laajuudeltaan jopa 5 000 m²:n kokoisia, mutta osa niistä on pienempiä. Rakennusoikeuden määräytymisperuste poikkeaa merkittävästi edellä kerrottujen kahden rantayleiskaavan välillä. Sen lisäksi rakentamiseen kaavassa tarkoitettu korttelialue poikkeaa yksittäisen kaavan sisällä. Olennaisinta kaavoitetun tonttimaan ulottuvuuden määrittämisen ja hinnoittelun kannalta on kaavakartassa rakentamiseen

tarkoitettu korttelialuerajaus ja muut kaavassa osoitetut käyttötarkoituserkinnot. Loviisan vuokratontit sijoittuvat kahdelle eri kaava-alueelle. Sovellettavat hinnoitteluperiaatteet on pyritty laatimaan siten, että ne soveltuisivat mahdollisimman hyvin ja tasapuolisesti käytettäväksi kaikkien rantatonttien hinnoitteluun. Oikein sovellettuna hinnoitteluperiaatteet ovat suhteellisen loogisia ja käyttökelpoisia myös kaavamääräyksiltään ja pinta-alaltaan poikkeavien tonttien sekä kaavoittamattomien tonttien hinnoittelussa. Edellytyksenä ohjeiden soveltamisessa on se, että tulee ymmärtää hinnoittelupäätösten terminologia ja hinnoitteluperiaatteiden tarkoitus ja vaikutukset, jotta hintatekijöitä sovelletaan oikeassa paikassa oikealla tavalla.

Valituskirjelmässä on esitetty hinnoittelumalli, jossa rakentamiseen tarkoitettu rakennuskorttelialue olisi aina lisämaata tontin alan ylittäessä kaavassa täyteen rakennusoikeuteen oikeuttavan pinta-alan. Tämä johtaisi epäloogiseen ja kestävämmään hinnoitteluun riippuen muun muassa siitä, onko korttelialue Loviisan vai Ruotsinpyhtään rantayleiskaava-alueella, vai onko alueella lainkaan rantayleiskaavaa. Loviisan rantayleiskaavan alueella rakentamiseen tarkoitettu ja käytetty rakennuskortteli hinnoiteltaisiin tällöin 2 000 m²:n ylittävältä osin vain 20 % sen arvosta. Sen sijaan Kulla – Lappomin rantayleiskaava-alueella hinnoiteltaisiin rakennuskorttelialue 3 000 m² asti 35 €/m²:n perushinnalla ja sitä suuremmat aina 5 000 m² asti perushinnasta korjatulla alenevalla (min 25 €/m²) tontin neliöhinnalla. Viereisten rantayleiskaava-alueiden vuokratonttien tonttimaan rakennuspaikkojen pinta-alahinnoittelu poikkeaisi tällöin merkittävästi vain sen perusteella, miten rakennusoikeus on kaavamääräykseen kirjattu muodostuvaksi. Niin ei hinnoitteluohjeissa ole tarkoitettu. Rakennuspaikan rakentamiseen tarkoitettu alue on normaalihintaista tonttimaata, jos sitä voidaan nimenomaan käyttää tarkoitukseensa eli rakentamiseen. Mikäli 20 %:n arvosta hinnoiteltavaksi olisi tarkoitettu myös rakentamiseen varattua korttelialuetta, ei käytettäisi ”lisämaa” -termiä, eikä viitattaisi M-alueeseen, vaan olisi jätetty kokonaan lisämaa sana pois kyseisestä virkkeestä tai korvattu se ”rakennuskortteli” sanalla. Lisämaana ei ole tarkoitettu hinnoiteltavaksi tosiasiallista rantarakennuspaikkaa ja kaavan mukaista vuokra-alueeseen kuuluvaa lomarakennusten korttelialuetta.

Valituksenalaisen vuokratontin ulottuvuuden määrittäminen arviointi ja sen hinnoittelu tonttimaana sekä lisämaana

Valituksenalainen tontti kuului kaupunginhallituksen 9.1.2023 päätöksen mukaisesti siihen joukkoon vuokratontteja, joissa vuokra-alue muutettiin vastaamaan tosiasiallista nautintaa ja kaavatilannetta ulottamalla tontin rannanpuoleinen raja uudessa sopimuksessa vesirajaan asti. Rantayleiskaavassa vuokratontti on piirretty omarantaiseksi lomarakennusten korttelialueeksi. Muutoksen seurauksena vuokratontin rakentamiseen tarkoitettujen tontinosan pinta-ala on lisääntynyt verrattuna aikaisempaan vuokrasopimuskautteen. Hinnoittelussa kaavan mukainen käyttötarkoitus ja nautinta määrittää sen mikä osa vuokra-alueesta hinnoitellaan tonttimaana ja mikä mahdollisesti lisämaan hinnalla. Se osa kaavan mukaista korttelialuetta, jolla lomarakennus sijaitsee, hinnoitellaan tonttimaana. Alun perin ennen nykyisen rantayleiskaavan voimaantuloa tontti oli vuokrattu yleishyödylliselle yhteisölle niin sanottuna kuivanmaan tonttina ja kapea tonttiin kuuluvaton ranta-alue on ollut yhteisessä käytössä ollutta aluetta. Sittemmin vuokraoikeuden siirryttyä nykyiselle yksityiselle haltijalle, ranta-alue on käytetty edelleen samaan tapaan kyseisen vuokratontin rantana. Rannassa kaupungin hallinnassa olevalla maa-alueella sijaitsee laituri ja grillipaikka. Tämä kapeahko voimassa olevassa kaavassa lomarakennusten korttelialueeksi merkitty rantakaistale

on nyt uudessa vuokrasopimuksessa liitetty kaavan ja nautinnan perusteella osaksi tontin vuokra-alueita. Tontin rannanpuoleinen osa on oleellinen ja ehkäpä myös tärkein osa kaavan mukaista omarantaista lomarakennusten korttelialuetta ja sille sijoitettavaa vuokratonttia. Lisämaana tätä osaa korttelialueesta ei voi hinnoittelussa missään nimessä käsitellä. Sen sijaan lomamökin takana mantereen puolella tontin takarajan ja mökin välisellä alueella sijaitsee vuokratontin huoltoliikenteen kääntöpaikkana ja paikoitusalueena käytetty tontinosia. Kyseisestä paikoitukseen käytettävästä vuokra-alueen osasta noin puolet on tulkittu olevan muuta kuin rakennuskorttelialuetta (RA) eli tässä tapauksessa maa- ja metsätalousaluetta (M). Tarkennus tehtiin vuokralaisen hinnoittelua koskeneen huomautuksen jälkeen. Huomautus oli niiltä osin asianmukainen ja tarpeellinen. Tämä vuokra-alueen takaosassa sijaitseva kaavatulkinnan mukainen kapeahko M-alue voidaan lukea lisämaaksi, koska se alue ei ole varattu rakentamiseen ja sillä ei ole perustontin pinta-ala (yli 2 000 m²) huomioiden vaikutusta tontin rakennusoikeuteen. Hinnoittelu on täten kaupunginvaltuuston hinnoittelupäätöksen kirjauksen mukainen. Muu osa vuokra-alueesta on rantayleiskaavassa lomarakennusten korttelialueeseen kuuluvaa tonttimaata.

Yhteenveto

Kesämökkitonttien myyminen ja vuokraaminen ovat olleet erillisiä valmistelu- ja päätösprosesseja. Vuokrahinnoittelun ja myynnin yhteydessä tehdyt hinnoitteluperiaatteiden tulkinnat eivät ole vaikuttaneet toisiinsa. Vuokrahinnoittelussa ja vuokraamisessa on sovellettu ja noudatettu kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen tekemiä hinnoittelupäätöksiä ja niitä on sovellettu täysin oikein. Valituksenalainen tontti on hinnoiteltu lisämaan osalta sovellettavien hinnoittelupäätösten mukaisesti. Lisämaana vuokratonttien hinnoittelussa on hinnoiteltu muut, kuin lomarakentamiseen tarkoitetut alueet (esimerkiksi kaavan M-alueet), mikäli kyseessä olevaan vuokra-alueeseen kuuluvalla alueella ei ole ollut vaikutusta rakennusoikeuteen. Valituksessa ei ilmene sellaisia uusia päätöksiä vaikuttavia seikkoja, joiden johdosta valituksenalaista päätöstä tulisi muuttaa. Valitus tulee hylätä perusteettomana.

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 §117, liitteineen
2. kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätös 6.6.2023, § 11 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
7. kaupunginhallituksen päätösote 8.1.2018 § 3, kaupunginhallituksen päätösote 3.11.2014 § 286, kaupunginvaltuuston päätösote 10.12.2014 § 154

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 §117, liitteineen
2. kaupunkisuunnitteluosaston päällikön viranhaltijapäätös 6.6.2023, § 11 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
7. kaupunginhallituksen päätösote 8.1.2018 § 3, kaupunginhallituksen päätösote 3.11.2014 § 286, kaupunginvaltuuston päätösote 10.12.2014 § 154

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Toimeenpano

Ote ja asiakirjat: Kaupunginhallitus, c/o hallintojohtaja
