

Begäran om omprövning av markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut av den 7 juni 2023, § 56

NLIN 24.08.2023 § 119
655/10.00.02/2023

Beredning

chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, markanvändningsingenjör Antti Piippo, tfn 0440 555 421

Det har lämnats en begäran om omprövning av markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut av den 7 juni 2023, § 56. Tidsfristen för omprövningsbegäran var 9.06.2023–30.6.2023, omprövningsbegäran har framställts 14.6.2023 och tas således upp till prövning.

Det beslut som är föremål för begäran om omprövning gäller förnyande av arrendeavtalet för sommarstugetomt nr 140 efter att det gamla arrendeavtalet löpte ut 31.12.2022. Arrendeområdet, 434-410-1-66-V351, ligger i byn Lappom, dess areal är 3 750 m² och det har fastställts att årsarrendet är 6 418 euro.

Av de skäl som anges nedan föreslås att begäran om omprövning avvisas i sin helhet.

Omprövningsbegärans huvudsakliga innehåll

I omprövningsbegäran yrkas att markanvändningsingenjörens beslut rättas så att tjänsteinnehavarbeslutet upphävs och det fastställs att arealen är 2 000 m² och årsarrendet 2 350 euro.

Som motivering till att ändra årsarrendet och tomtens areal anges det förslag till försäljningspris på 47 000 euro för en tomt av en storlek av 2 000 m² som beräknats av den tjänsteinnehavare som berett försäljningen av sommarstugetomter. Förslaget till försäljningspris har enligt omprövningsbegäran framförts efter den granskning av tomtens utfördes 22.08.2022. I omprövningsbegäran anges dessutom att tomtens ensidigt och av oförklarliga skäl förstorats till 4000 m² av den tjänsteinnehavare som berett det ärende som gäller arrendet samt att tomtens storlek därefter ännu en gång av oförklarliga orsaker har ändrats till 3 750 m² i markanvändningsingenjörens tjänstemannabeslut. Tomtens värde har uppskattats till 132 235 euro och årsarrendet till 6 418 euro. Enligt omprövningsbegäran har den tjänsteinnehavare som berett det ärende som gäller arrendet använt ”nyttjandeförmån och utsikt” som prissättningsgrund. Enligt omprövningsbegäran kan denna subjektiva åsikt inte anses vara ett juridiskt hållbart argument för ett högre pris och ett högre arrende, när man samtidigt vet att övervägande delen av alla fritidstomter har nyttjandeförmån och utsikt över vatten. I omprövningsbegäran frågas huruvida det med tanke på individens rättsskydd är juridiskt hållbart att olika tjänstemän inom Lovisa stad tolkar stadsfullmäktiges och stadsstyrelsens beslut gällande uträkning av arealer, köpeskillingar och arrenden olika och godtyckligt. Enligt omprövningsbegäran strider förfarings sättet mot god förvaltningssed, individen rättsskydd och medborgares lika rätt inför lag.

Omprövningsbegäran har kompletterats med en bilaga daterad 27.6.2023. Den information om tomt nr 140 som finns i stadsstyrelsens beslut av den 9 januari 2023 om förberedelseprinciperna för arrendering samt de

prisuppgifter som beräknats efter justeringen av tomtens gränser lyfts fram i bilagan fram genom att säga att tomtens storlek är 4 030 m², att det värde som anges är 114 000 euro och att detta ger ett arrende på 5 710 euro. Vidare sägs i bilagan att staden sedan dess har utfört en kontrollmätning av storleken på tomten och konstaterat att den är 3750 m² och att värdet på tomten enligt samma beräkningsmetod därmed är cirka 106 275 euro och det årliga arrendet cirka 5 313,75 euro. Utsiktens riktning från tomten samt riktningens inverkan på värdet bedöms dessutom i omprövningsbegärens bilaga genom att säga att enligt stadens tjänstemän har tomten söderutsikt och att de anser att detta höjer tomtens värde. I bilagan hävdas att tomten i verkligheten har nordvästlig-sydostlig utsikt. I bilagan hävdas vidare att i söder syns endast grannens sommarstuga och att detta inte kan vara en faktor som höjer priset. Dessutom lyfter man i bilagan fram tomtens låglänthet och frågar huruvida denna omständighet har beaktats vid prissättningen. I omprövningsbegäran efterfrågas avslutningsvis möjlighet att framföra synpunkter innan näringslivs- och infrastrukturnämnden fattar beslut i ärendet.

Bedömning av de krav och motiveringar som framförs i begäran om omprövning

Markägaren kan besluta om prissättningsgrunder i fråga om fast egendom och även göra ändringar i prissättningsgrunderna om markägaren så vill. Varken den lagstiftning som gäller arrendering av markområden eller den lagstiftning som gäller fastighetsöverlåtelser innehåller några krav på att markägaren ska vara bunden vid en tidigare överenskommen prissättning eller några krav på att en tidigare överenskommen prissättning skulle binda markägaren vid kommande beslut, prisbedömningar, arrendebeslut eller fastighetsaffärer. Prissättningen av arrendetomter baseras på sådana befintliga beslut som stadsstyrelsen fattat om prissättning och som vunnit laga kraft. Dessa beslut tillämpas vid fastställandet av prissättningen.

Lovisa stad har sedan flera år tillbaka har sålt tomter på området i fråga till arrendatorer. Däremot har staden börjat fatta arrendebeslut först från och med våren 2023. Det är fråga om två olika förfaringsätt, i det ena överförs äganderätten och i det andra endast besittningsrätten. Under årens lopp har sammanlagt fyra tjänsteinnehavare berett ärenden som gäller köpslut. Stadsstyrelsen och fullmäktige fattar beslut i ärendena. Beslut som gäller markarrende, det vill säga besittningsrätt, har beretts av markanvändningsingenjören. Chefen för stadsplaneringsavdelningen samt markanvändningsingenjören fattar beslut i ärendena.

Sådana beslut som fattas av förvaltningsorgan och som gäller prissättning och arrende

Det prissättningsförfarande som nu tillämpas grundar sig på stadsfullmäktiges beslut 10.12.2014, § 154. Denna prissättning grundar sig på sådana jämförelseaffärer från första hälften av 2010-talet som gäller sommarstugedomter och på den prissättningsmodell som på basis av dessa skapats i Lovisa. Prissättningsmodellen i fråga baserar sig på kvadratpriset och byggplatsernas egenskaper. Sålunda baserar sig prissättningen bland annat på arrendetomtens areal, arealbaserade enhetspris (€/m²), plansituationen och beräkningskoefficienter i fråga om egenskaper hos och skillnader mellan byggplatserna. Prissättningen och försäljningen av arrendetomter inleddes på grundval av dessa prissättningsprinciper. Därefter har prissättningsgrunderna och prissättningsprinciperna preciserats genom stadsstyrelsens beslut av den 18 januari 2018. Detta beslut har sedermera tillämpats vid försäljning av sommarstugedomter. Stadsstyrelsen beslutade 9.1.2023, § 6, om

förnyande av arrendeavtal som gäller sommarstugetomter. Stadsstyrelsen beslutade då att iaktta försäljningsprissättningen från 2018. En preliminär prissättningstabell för arrendetomterna bifogades till beslutet i fråga så att eventuella räknepel i prissättningen reserveras möjlighet att korrigeras i samband med beredningen av de egentliga arrendeavtalen. Vad gäller försäljningsobjekten gjorde stadsstyrelsen 9.1.2023 inte några preciserings i fråga överlåtelsevillkoren. Man beslutade att oavslutade fastighetsaffärer ska slutföras senast under juni 2023. Däremot gjorde man ändringar i prissättningsprinciperna i fråga om arrendetomterna till den del det gäller små öar. Också principerna för att ändra tomternas arealer preciserades i jämförelse med försäljningsobjekten: "Om arrendeområdet uppenbart är placerat på ett oändamålsenligt sätt, till exempel med tanke på vägar eller den gällande planen, kan arrendeytan justeras till behövliga delar i samband med att ett nytt arrendeavtal ingås. Arrendeområdet justeras i detta sammanhang endast om ändringen rättar till ett klart missförhållande som hänför sig till arrendeytan, ringa eller icke-nödvändiga ändringar görs inte längre i detta skede. Efter att arrendeytan ändrats fastställs årsarrendet utgående från de prisbestämningsprinciper som nu fastställs och utifrån den justerade nya ytan."

Sålunda beslutade man att i fråga om förnyande av arrendeavtal kan ändringar i tomternas arealer endast utgöras av åtgärdande av brister. Det faktum att byggplatsen är tillräckligt stor utgör inte en brist eller grund för minskning av arrendeområdet. Det talvärde på 2 000 m² som anges i lagen eller planen och som gäller minimiarealen kan inte anses utgöra en betydande faktor endast i fråga om tomtens minimiareal. Då man uppskattar byggplatsens storlek använder man förutom det talvärde som anger minimiarealen också byggplatsens typografi, form och befintliga byggnadsbestånd samt sådana byggbestämmelser som gäller avstånd. Det som i omprövningsbegäran kallas för ensidiga och oförklarliga orsaker till det angivna årsarrendet utgörs i själva verket av ovan nämnda orsaker och de prissättningsprinciper som gäller arrende.

Kalkylmässig prisuppskattning på basis av prissättningsprinciperna

I omprövningsbegäran hänvisas till de uppskattade försäljningspris för tomten som tidigare varit aktuella under förhandlingarna om försäljningen. Försäljning och arrendering av tomter har huvudsakligen genomförts baserat på samma prissättningsprinciper, men som separata berednings- och beslutsprocesser. I fråga om försäljningsprissättningen har stadsstyrelsens beslut från 2018 tillämpats men i fråga om arrende och arrendeprissättning har också det beslut som fattats år 2023 tillämpats. Prissättningen i fråga om försäljning och arrende av sommarstugetomter har bland annat på grund av orsaker som hänför sig till tidtabeller och resurser genomförts av olika tjänsteinnehavare. De eventuella preliminära prisuppskattningar som tidigare getts i samband med förhandlingar om försäljning är på grund av de avvikande prissättningsgrunderna inte bindande eller giltiga i den prissättning som genomförts under 2023. Den tjänsteinnehavare som beslutar om arrendering av tomter är inte bunden vid en eventuell uppskattning av ett tomtpris som gäller försäljning av en tomt. Den tjänsteman som bereder försäljning av tomter är inte ens behörig att fastställa den prissättning som ligger till grund för arrendering av tomter eftersom detta inte hör till tjänstemannens befogenheter.

I omprövningsbegäran påstås att olika tjänsteinnehavare tolkar prissättningsgrunderna på ett godtyckligt sätt. Påståendet är helt osant och saknar grund. På grund av de priskoefficienter som använts vid prissättningen av tomterna och på grund av det objektspecifika tolkningsutrymmet i fråga om bedömningsobjektens egenskaper är det

möjligt att det kan finnas en liten variation mellan prisuppskattningar som gjorts av olika personer. Två yrkeskunniga tjänsteinnehavare som gör en uppskattning av priset kan komma fram till sinsemellan något avvikande slutresultat vid beräkningen av priset för ett och samma objekt. Faktorer som påverkar priset och som kräver tolkning utgörs bland annat av sådana tolkningsfrågor som gäller gränser mellan planområdet och arrendeområdet och som hänför sig till avgränsning av tilläggsmark från tomtmark, fastställandet av mot vilket väderstreck tomten vetter (gränsfall), koefficienter som hänför sig till lågläntheten, blåsigheten och landskapet på byggsplatsen. I fråga om vissa prissättningsfaktorer har dessutom fastställts en variationsintervall som är öppen för tolkning. Dessutom finns priskoefficienter som ska användas som specialfaktorer och som i varje enskilt fall används enligt prövning. Speciellt mellan sådana prisuppskattningar i fråga om ett och samma objekt som gjorts av flera olika personer kan det till följd av objektspecifika tolkningar förekomma variationer på upp till +/-15%. Också en och samma person kan nå sinsemellan något avvikande resultat under olika bedömningsrundor om de objektspecifika förhållandena är mycket öppna för tolkning. På grund av detta utgörs slutresultatet av värdeberäkningarna alltid av en prisuppskattning med en viss precision/variation. Det fastställda värdet av fastigheten anger vanligtvis också noggrannheten av den slutliga prisuppskattningen med ett variationstal i procent (+/-%). Därefter ska den person som fattar beslutet om prissättningen avgöra huruvida hen använder sig av den kalkylerade prisuppskattningen eller huruvida hen inom ramen för noggrannheten av bedömningen använder sig av det pris som skiljer sig något från den kalkylerade prisuppskattningen. Vid behov kan förändringar i marknadssituationen eller andra faktorer som inte beaktats i de egentliga prissättningsgrunderna beaktas i det slutgiltiga och justerade priset. I den prissättning som gäller försäljning och arrendering av Lovisa stads fritidsbostadstomter har, med undantag av justeringen med levnadskostnadsindex, inte gjorts några diskretionära justeringar av det kalkylmässiga tomtvärdet.

Försäljningsprissättningen och arrendeprissättningen har ansetts utgöra två separata processer och olika tjänsteinnehavare har berett prissättningen och överlåtelsehandlingarna. Sedan den andra halvan av år 2022 har chefen för stadsplaneringsavdelningen och markanvändningsingenjörer ansvarat för beredningen av arrendeavtal och beslut om arrendering av tomter. Prissättningen i fråga om samtliga av de 80 arrendeobjekten har genomförts i enlighet med stadsstyrelsens beslut av den 8 januari 2018 och av den 9 januari 2023 samt med iakttagande av enhetliga principer och tolkningar. Det fastställda grundvärdet av och den arrendeprissättning för semesteromterna som utgjort grunden för arrendeprissättningen har sedan den första halvan utarbetats av en enda tjänsteinnehavare, markanvändningsingenjören. De beslut om arrendeprissättning som chefen för stadsplaneringsavdelningen och markanvändningsingenjören fattat efter detta har i fråga om prissättningen av arrendeobjekten således beretts på ett enhetligt och sinsemellan jämförbart sätt samt på ett sätt som säkerställer förverkligandet av likabehandling. Genomförandet av försäljning har under åren 2014–2023 hört till tre olika tjänsteinnehavare. Vid prissättningen av över 100 försäljningsobjekt har tjänsteinnehavarna inom ramen för de beslut om försäljningsprissättning som stadsstyrelsen fattat (2014 och 2018) använt sin yrkeskompetens samt också bedömning som hänför sig till sådana objektspecifika värderingsfaktorer som är öppna för tolkning. Beredarna anser att det är möjligt att det kan finnas små skillnader i bedömningen av försäljningsobjekten beroende på vem som har gjort bedömningen. I det fall som tas upp i begäran om omprövning är orsaken till den stora skillnaden mellan det föreslagna försäljningspriset och

arrendeprissättningen inte den tolkning som gjorts av den som utarbetat priset utan det faktum att prissättningsgrunderna har ändrats år 2023. Enligt det beslut som stadsstyrelsen fattat 9.1.2023 har det inte funnits några orsaker till att minska på arealen (och sålunda har det inte heller funnits några skäl till att bilda ett mindre värde).

Den prissättning som ligger till grund för det fastställda årsarrendet har skett på basis av sådana beslut av förvaltningsorgan som vunnit laga kraft samt på ett transparent och för alla arrendatorer enhetligt sätt.

Arrendeprissättningen i fråga om objektet samt den prissättningsändring som krävs i begäran om omprövning

I omprövningsbegäran yrkas på användning av en prissättning som avviker från markanvändningsingenjörrens tjänsteinnehavarbeslut. I omprövningsbegäran krävs att det fastställs att arealen är 2 000 m² och årsarrendet 2 350 euro.

Arrendeområdet (det område som ska prissättas) har i strandgeneralplanen för Kulla-Lappom anvisats som kvartersområde för fritidsbostadstomter RA. I den ifrågavarande strandgeneralplanen fastställs byggrätten i enlighet med byggplatsens storlek vilket på det kvartersområde som är avsett för byggande ger byggrätter på upp till 5 000 m² med tomtexploateringen $e=0,5$. Kvartersområdet och arrendeområdet i sin helhet är avsett för byggande och ger således över hela arealen byggrätt som baserar sig på arealen. Tomtens utgångspris fastställs i enlighet med det kvadratmeterpris som gäller för fritidsbyggnadskvarteret. Arrendeområdet kan inte anses utgöra sådan jord- och skogsbruksmark utan byggrätt som ska tolkas vara tilläggsmark och som ska prissättas enligt koefficienten 0,20. Om det till området skulle höra sådant område som anses utgöra tilläggsmark skulle denna tilläggsmark prissättas enligt den koefficient som nämns ovan. För tydlighetens skull konstateras här att någon sådan tilläggsmark som ska prissättas enligt en lägre koefficient inte kan anses höra till området eftersom hela arrendeområdet ger byggrätt och sålunda utgör sådant område som ska prissättas enligt fullt belopp.

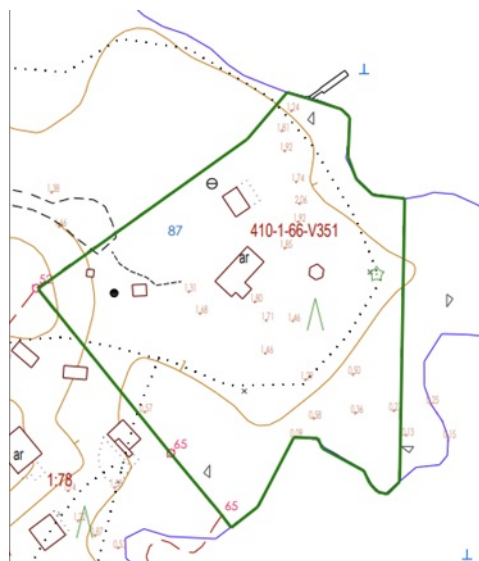


Bild 1 Utdrag ur baskartan. Arrendetomten ligger på en udde och tomten gränsar sålunda mot stranden i sydost och sydväst samt i nordost. Tomten har bred havsutsikt mot syd och nordost.

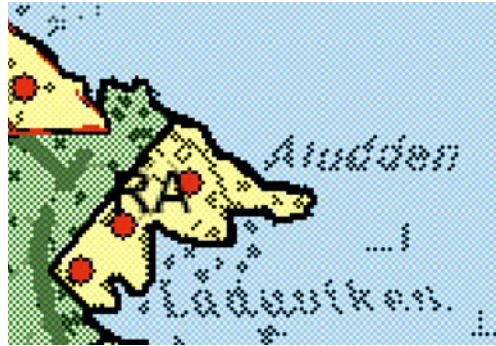


Bild 1 Utdrag ur baskartan. Arrendeområdet ligger i kvarteret med fritidshus RA vid den röda boll som representerar den ungefärliga platsen för den nordligaste byggplatsen. Den byggplats som märkts ut på arrendetomten skulle vid behov kunna utvidgas så att den omfattar hela området på udden, ända till spetsen.

Ytan på arrendetomt nr 140, belägen på en udde som sträcker sig österut mot havet, har efter kontrollmätning av arrendeområdets gränsmarkeringar visat sig vara 3 715 m². Det så kallade utgångspriset, som baserar sig på tomtens kvadratspris, har beräknats genom att använda kvadratprissättningen 31,43€/m² för en sådan bastomt vars storlek är över 3 000 m² och som är avsedd för semesterboende. Det pris på 116 762 euro som har räknats ut på detta sätt har höjts med den koefficient som baserar sig på tomtens egenskaper och som höjer och sänker priset: Priskoefficienten i fråga om en tomt som ligger på fastlandet och som vetter mot sydväst/sydost är 1.1. Ett sådant arrendeområde som lämpar sig för byggande och som ligger utanför området med översvämningsrisk utgör mindre än 25 procent av tomtens totala areal, vilket resulterar i användning av en byggkoefficient på 0,97. Avslutningsvis har det gjorts en indexhöjning med koefficienten 1,030225. Det kalkylmässiga utgångspriset för tomten är således 128 351 euro. Årsarrendet har sedan beräknats utgående från en kapitaliseringshöjning på 5 procent av det kalkylmässiga utgångspriset vilket resulterar i ett årsarrende på 6 418 euro. I omprövningsbegäran påstås att det i uträkningen har använts en koefficient för den sydliga riktningen (1,15) men det stämmer inte eftersom den priskalkyl som anges ovan har använts. I omprövningsbegäran frågas också huruvida lågläntheten kan beaktas i prissättningen. Tomtens låglänthet har beaktats genom att i enlighet med vad som anges ovan använda en koefficient på 0,97 som baserar sig på tomtens låglänthet.

Prissättningen har genomförts helt i enlighet med prissättningsgrunderna vilket betyder att uträkningen inte är felaktig. Till den del det gäller prissättningen ska omprövningsbegäran avslås.

Kravet på att ändra arrendetomtens areal

I omprövningsbegäran yrkas att arrendeområdets areal ska ändras till 2 000 m² och att prissättningen ska ändras i enlighet med denna ändring. I stadsstyrelsens beslut av den 9 januari 2023, § 6, fastställdes förutom prissättningen även principer för fastställandet av arrendeområden. Enligt beslutet ska man bland annat till den del det gäller fastställandet av arrendeområdet iaktta den princip enligt vilken de befintliga gränser på arrendeområdet som har märkts ut i terrängen endast justeras av motiverade skäl i samband med att ett nytt arrendeavtal ingås: Om arrendeområdet uppenbart är placerat på ett oändamålsenligt sätt, till exempel med tanke på vägar eller den gällande planen, kan arrendeytan justeras till denna del, men endast om ändringen rättar till ett klart missförhållande som hänför sig till arrendeytan.

Generellt kan konstateras att en tomtstorlek på 2 000 m² på strandområdet i flera fall är för liten med tanke på de avståndsbestämmelser som gäller byggande. Detta är fallet särskilt på en lågt liggande, till sin form besvärlig byggplats som ligger på en udde eller på ett område med en varierad topografi. Även på en liten byggplats på 2 000 m² kan man bygga, men oftast i mycket begränsad utsträckning. Utgångspunkten när det gäller arrendeområdets yta och form är att det är möjligt att bygga semester- och ekonomibyggnader på tomten i enlighet med gällande lagstiftning och den befintliga planen samt i enlighet med övriga bestämmelser om byggande. Planen, markanvändnings- och byggförordningen samt byggnadsordningen innehåller bland annat bestämmelser om minimiavstånd till grannens tomtgräns och till strandlinjen. Dessutom innehåller markanvändnings- och bygglagen samt markanvändnings- och byggförordningen bestämmelser om byggplatsens minimistorlek (yta) och egenskaper.

Strandgeneralplanen för Kulla-Lappom innehåller följande planbestämmelse om byggnadernas avstånd från strandlinjen:
"Byggnadernas avstånd från strandlinjen enligt medelvattenstånd skall vara minst 30 meter och golvnivån i annan byggnad än båthus skall vara minst 2 meter över medelvattenstånd. En bastubyggnad med en våningsyta på högst 25 m² får byggas närmare strandlinjen än nyssnämnda avstånd. En bastubyggnads avstånd från den strandlinje som beräknats på ovan beskrivet sätt skall dock vara minst 15 meter."

Bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen om en byggplats som ligger utanför det detaljplanerade området (116 § 2 och 3 mom.): "En byggplats utanför detaljplaneområdet skall vara lämplig för sitt ändamål, lämplig för byggande och tillräckligt stor, dock minst 2 000 kvadratmeter. Vid bedömningen av byggplatsens lämplighet skall bland annat beaktas att det inte finns risk för översvämning, ras eller jordskred på byggplatsen. Dessutom skall byggnaderna kunna placeras på tillräckligt avstånd från fastighetens gränser, allmänna vägar och grannens mark. Bestämmelser om avståndet från byggnaden till mark som ägs eller innehas av någon annan utanför detaljplaneområde och till en byggnad där utfärdas genom förordning."

Markanvändnings- och byggförordningen (57 § 2 och 3 mom.) innehåller följande bestämmelser om byggnadernas avstånd till tomtgränserna och byggnader som någon annan äger: "Brandfarliga byggnader får inte placeras närmare än 15 meter från mark som någon annan äger eller innehar, inte heller närmare än 20 meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar. En byggnad utanför ett detaljplaneområde får inte utan vederbörandes medgivande byggas närmare än fem meter från mark som någon annan äger eller innehar, och inte närmare än tio meter från en byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar, om det inte finns särskilda skäl för detta."

I omprövningsbegäran lyfts fram ett sådant priserbjudande som avviker från en tomt på 3 750 m² och där de berörda parterna hade erbjudits tomten enligt en så kallad reducerad areal på 2 000 m² (47 000 euro samt ett årsarrende på 2 350 euro som bestämts på basis av kapitaliseringshöjningen på 5 procent). Beredarna känner till att vid beredningen av försäljning har objekt som ska säljas troligtvis minskats också av prissättnings-skäl och att man på så sätt har försökt underlätta tomthandeln. I enlighet med stadsstyrelsens beslut av den 9 januari 2023, § 6, justeras arrendeområdenas arealer endast för att korrigera en avvikelse mellan planen och arrendeområdet eller för att rätta till ett

missförhållande som gäller det faktiska nyttjandet av tomten. Ändringarna gäller till exempel passager där det vägnät på arrendeområdet som används av andra sommarstugeägare har avgränsats från arrendeområdet. I samband med att arrendeavtalen har förnyats har arrendetomter i vissa fall också förstörats för att motsvara den gällande faktiska situationen, det vill säga nyttjandet och den gällande planen. De byggplatser som är i enlighet med planen och som gränsar mot stranden har också arrenderats ut som byggplatser som de facto gränsar mot stranden. I samband med förnyelsen av arrendeavtalen har dock mot arrendeområdesinnehavarens vilja inte till den redan tillräckligt stora och på ett tillräckligt ändamålsenligt sätt avgränsade tomten kopplats allt det byggkvartersområde som planen medger. Inte heller i detta fall, som gäller tomt nr 140, har arrendeområdet utvidgats till den fulla storlek som anges i planen.

Bedömning av byggplatsen: Tomt nr 140, som till storleken är ungefär 3 750 m², ligger på en udde på fastlandet. Den relativt plana udden, som i öster sträcker sig mot havet, har också i fråga om den smala spetsen i sin helhet anvisats som sådant kvartersområde som reserverats för fritidsbebyggelse. Inom ramen för planen skulle byggarbetsplatsen kunna utvidgas till en storlek på upp till ungefär 5 000 m². Utanför det nuvarande arrendeområdet faller främst den smala uddspets i öster som ligger mellan arrendeområdet och havet samt en några meter bred remsa av det kvartersområde som ligger vid strandlinjen. Från byggplatsen har man en relativt fri utsikt mot havet mellan norr och söder. Uddspetsen som inte omfattas av arrendeområdet är trädbevuxen. Det arrendeområde som är föremål för omprövningsbegäran ligger i sin helhet på ett område med översvämningsrisk (mindre än 2,8 meter lägre än medelvattenståndet). Arrendeområdet och den semesterbyggnad, ekonomibygnad och bastubyggnad som ligger på arrendeområdet samt gårdsområdet bildar ett ungefär 3 750 kvadratmeter stort enhetligt gårdsområde och en enhetlig byggplats. Från byggplatsen har man havsutsikt mot flera olika väderstreck. Fritidsbyggnaden ligger i mitten av udden på ungefär 25 meters avstånd från stranden och bastun ligger på ungefär 20 meters avstånd från stranden. Ekonomibygnaden ligger lite längre bort, på uppskattningsvis 5 meters avstånd från grannens gräns. Trots byggplatsens storlek på 3 750 m² har inte alla de gårdsarrangemang som förutsätts på byggplatsen kunnat anpassats helt, alternativt har man inte velat genomföra dem inom arrendeområdet. Parkeringsplatsen ligger vid arrendeområdets gräns, delvis utanför den. Den 3 750 kvadratmeter stora tomten är tillräckligt stor och till sin form sådan att byggande är möjligt. Tomtens låglänthet ska beaktas då det byggs i framtiden.

Bedömning av villkoren för att minska arrendeområdet:

Omprövningsbegäran innehåller ett sådant förslag till en ny tomt på 2 000 m² som tydligen erhållits vid förhandlingarna om försäljning. Den nya tomten på kartan skulle avvika från det nuvarande arrendeområdet på cirka 3 750 m² på så sätt tomten som tidigare fysiskt gränsade mot stranden i söder skulle gränsa mot stranden endast i nordost. I övrigt skulle i öster och söder en 10–20 meter lång remsa av en strandzon som inte omfattas av byggplatsen lämnas mellan byggplatsen och stranden. Strandzonen i fråga kan inte läggas till någon annan byggplats och kan i praktiken inte nyttjas av någon annan. Det är varken i enlighet med planen eller ändamålsenligt att dra gränserna för arrendeområdet runt de befintliga byggnaderna på ett sådant sätt att den rimligt stora byggplatsen på udden på grund av prissättnings-skäl och i strid mot faktiska omständigheter skulle förvandlas till en liten tomt som vetter mot endast ett väderstreck. Ett sådant avgränsningsbeslut skulle strida mot syftet med den befintliga planen och skulle inte vara ändamålsenlig med tanke på

markanvändningen. Inga sådana skäl för att minska tomtens storlek som är i enlighet med stadsstyrelsens beslut av den 9 januari 2023 och som baserar sig på nyttjandet eller planen har framförts och finns inte heller.

Det finns således inga skäl till att ändra på arrendetomtens areal. Omprövningsbegäran ska avslås också till dessa delar.

Slutledningar

Det beslut som fattats av markanvändningsingenjören och som är föremål för omprövningsbegäran är på basis av det som anges ovan inte på något sätt felaktigt. Beslutet i fråga strider inte mot principerna för likabehandling och har inte fattats godtyckligt. Villkoren för arrenderingen har fastställts i enlighet med gällande beslut av förvaltningsorgan samt i enlighet med de linjedragningar angående arrendering som framgår av dessa beslut. Några sådana skäl till att ändra markanvändningsingenjörens beslut som baserar sig på lagen har inte framförts och ändringsförslagen är inte heller ändamålsenliga med tanke på markanvändningen.

Bilaga 68

Omprövningsbegäran jämte bilagor

Markanvändningsingenjörens tjänsteinnehavarbeslut 7.6.2023 § 56

Föredragning	Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka
Förslag	På basis av de grunder som anges i föredragningstexten ovan ska den omprövningsbegäran som lämnats med anledning av markanvändningsingenjörens beslut 7.6.2023 § 56 avslås i sin helhet som ogrundad.
Beslut	På basis av de grunder som anges i föredragningstexten ovan avslogs den omprövningsbegäran som lämnats med anledning av markanvändningsingenjörens beslut 7.6.2023 § 56 i sin helhet som ogrundad.
För kännedom	De sökande
